



AR51

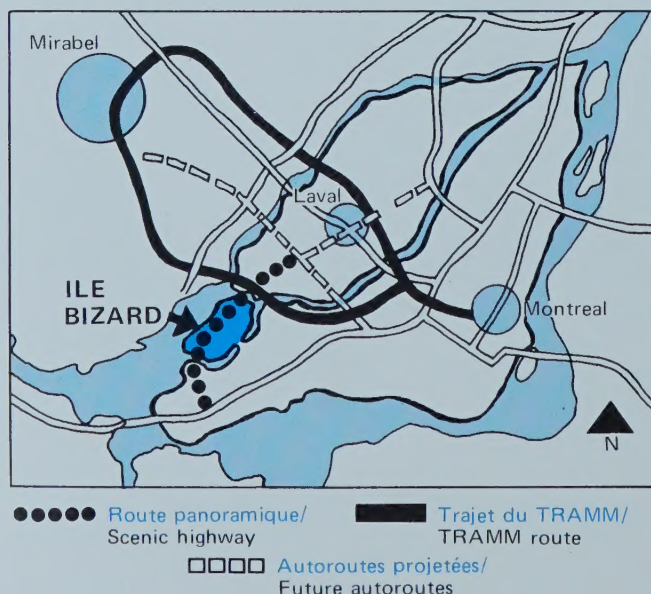
rapport annuel **1975** annual report



table of contents

table des matières

Financial Highlights	1	Points saillants financiers
Assets and Revenues	1	Actif et Revenu
Report to Shareholders	2	Rapport aux actionnaires
Campeau Corporation — Overview	6	Campeau Corporation — Vue d'ensemble
Revenue Producing Properties	8	Propriétés à revenu
Hotels	14	Hôtels
Development	16	Aménagement
Housing	18	Habitations
Lumber and Building Products	20	Bois et matériaux de construction
Auditors' Report	21	Rapport des vérificateurs
Summary of Significant Accounting Policies	22	Sommaire des procédures comptables importantes
Consolidated Financial Statements	24	États financiers consolidés
Notes to Consolidated Financial Statements	30	Notes aux états financiers consolidés
Five-Year Financial Review	36	Revue financière des cinq dernières années
Division of Pre-Tax Profits	36	Division des profits avant impôt
Shareholder Statistics	36	Statistiques sur les actionnaires



Cover illustration: Port-St.-Raphaël, Ile Bizard, Quebec, a comprehensive leisure community being developed by the Corporation to house a population of 65,000, when completed.

En couverture: Port-St.-Raphaël, Ile Bizard, Québec, une communauté conçue pour l'agrément, aménagée par la corporation, destinée à avoir une population de 65,000 habitants une fois terminée.

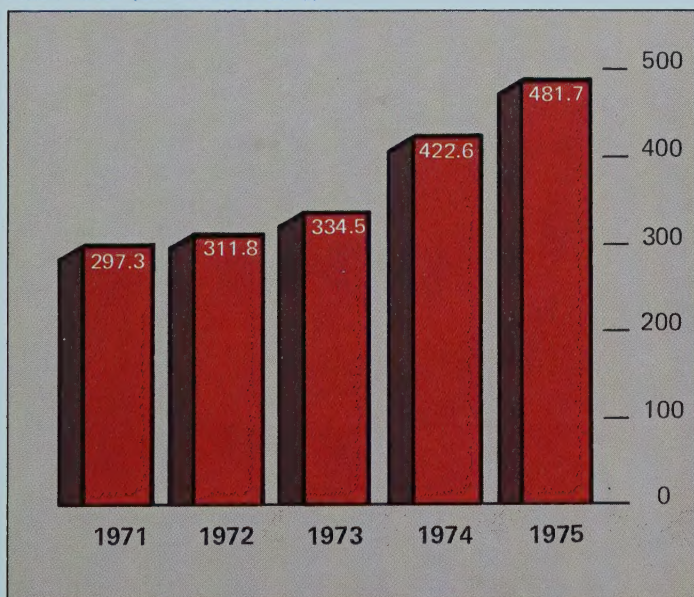
financial highlights

points saillants financiers

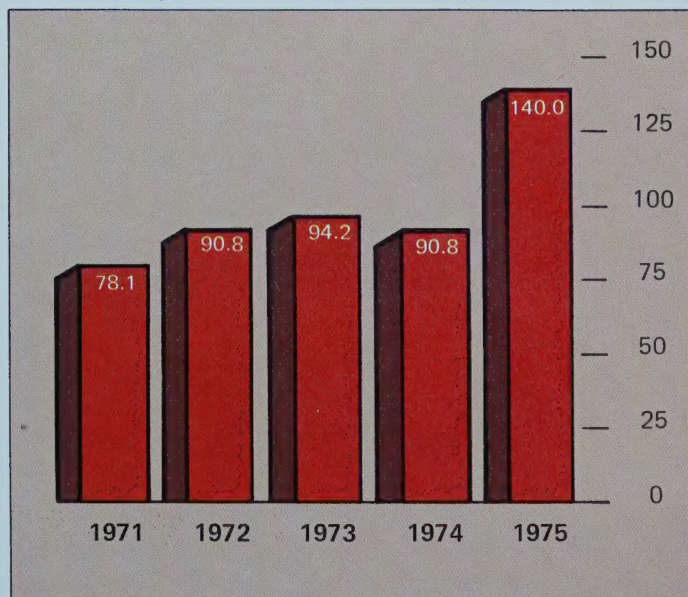
	1975	1974	
	(in thousands/en milliers)		
Total Assets	\$481,695	\$422,591	Actif total
Total Revenue	139,969	90,801	Revenu total
Cash flow	17,467	15,058	Circulation de fonds
Net earnings from operations	7,568	5,421	Bénéfices nets de l'exploitation
Average number of common shares	6,867	6,689	Nombre moyen des actions ordinaires
Cash flow per common share	\$2.46*	\$2.17*	Circulation de fonds par action ordinaire
Earnings (loss) per common share:			Bénéfices (perte) par action ordinaire:
Before extraordinary item	1.02	.73	Avant poste extraordinaire
After extraordinary item	1.02	(1.34)	Après poste extraordinaire

*After deducting preference dividends/Après déduction des dividendes privilégiés

Total Assets (in millions of \$)
Actif total (en millions de \$)



Total Revenue (in millions of \$)
Revenu total (en millions de \$)



report to shareholders

The consolidated statement of earnings on page 25 of this report tells the story of the Corporation's performance in 1975, with the highest total revenue and net earnings which we have ever attained.

Earnings per share increased by 40% and exceeded \$1.00 for the first time, compared to 73¢ in 1974, before the provision made in that year as an extraordinary item for the unrealized translation difference on the Swiss franc loan. Cash flow per share was increased from \$2.17 to \$2.46.

We draw the attention of shareholders to our new method of presenting our statement of earnings. We believe that this style is simpler and easier to follow, with the breakdown of revenue and costs omitted and the figures presented in thousands of dollars. A reference to the first note to the financial statements will provide the details. We are also presenting differently the overhead expenses which include only the general and administrative expenses, selling costs having been allocated where applicable, to housing and lumber and building products. In addition, all interest costs are now grouped under one caption as specific allocation has become impractical.

The favourable position in which we found ourselves early in 1975 with a substantial inventory of completed houses for sale, together with the antici-

rapport aux actionnaires

L'état consolidé des bénéfices en page 25 de ce rapport nous fait voir les résultats obtenus par la corporation en 1975, alors que nous avons réalisé le revenu total et les bénéfices nets les plus élevés que nous ayons jamais obtenus.

Pour la première fois, les bénéfices par action dépassent \$1.00, soit une augmentation de 40%, comparé à 73¢ en 1974 avant la provision, comme poste extraordinaire, pour la différence de conversion non réalisée sur l'emprunt en francs suisses. La circulation de fonds fut portée de \$2.17 par action à \$2.46.

Nous attirons l'attention des actionnaires sur notre nouvelle méthode de présenter l'état des bénéfices. Nous croyons que cette formule est plus simple et plus facile à suivre, les détails des revenus et des coûts étant supprimés et les sommes présentées en milliers de dollars. Une référence à la première note aux états financiers fournira les détails. Nous présentons aussi différemment les frais généraux qui ne comprennent que les dépenses générales et d'administration, les frais de vente étant attribués directement aux secteurs de l'habitation et du bois et matériaux de construction. Nous avons aussi groupé ensemble toutes les dépenses d'intérêt car il n'est plus pratique de les attribuer spécifiquement.

La position favorable qui était la nôtre au début de 1975, avec un inventaire substantiel d'habitations à vendre, ainsi que la reprise de la demande que nous



pated market recovery, contributed to an increase of 130% in the total value of our housing sales over 1974, from \$19.6 million to \$45 million, and an increase of 60% over 1973, our previous best housing year. In addition to these sales, we sold rental units converted to condominium to a value of \$6.5 million in Toronto and Ottawa, for which approvals of conversion were received late in the year. The largest part of this amount reflected the sale of 93 condominium apartments at Harbour Square.

Two major properties came on stream early in 1975. The second tower in the Ottawa Journal commercial complex was fully occupied in March and provided a solid addition to our income. Harbour Castle Hotel opened early in April and it enjoyed excellent public acceptance from the beginning. Having regard to economic conditions which prevailed throughout 1975, we are satisfied with the operation of the hotel.

Our shopping centre operations benefited from a reduction in vacancies to practically nil, improved

avions anticipée, contribua à une augmentation de 130% dans la valeur totale de nos ventes d'habitations sur 1974, qui passèrent de \$19.6 millions à \$45 millions, et de 60% sur 1973, qui avait été jusqu'à présent notre meilleure année dans ce domaine. En dehors de ces ventes d'habitations, nous avons vendu des logements convertis en condominium pour une somme totale de \$6.5 millions, dans Toronto et Ottawa, après avoir reçu les approbations requises vers la fin de l'année. La plus grande partie de cette somme représente la vente de 93 appartements à Harbour Square.

Deux propriétés importantes commencèrent à rapporter en 1975. La deuxième tour du complexe commercial Ottawa Journal fut totalement occupée en mars et a apporté un supplément appréciable à notre revenu. L'hôtel Harbour Castle fut inauguré en avril et reçut un accueil très favorable. En dépit des conditions économiques défavorables qui se firent



operating economies, and a substantial increase in percentage rental income. Results from our office space properties were also most satisfactory despite rising fuel, labour and other operating costs. Rental revenue from our raceway properties in Montreal continues to contribute meaningfully to our income. Residential rental controls in Ontario will not materially affect our total revenue, as outlined in the Revenue Producing Properties section of this report.

The Development and Heavy Construction divisions are now fully engaged in "Les Terrasses de la Chaudière", our large multi-use urban complex in Hull, which is expected to come fully on stream in 1978. Negotiations for long-term financing are progressing favourably and we expect to finalize them shortly.

During the year, three new directors joined our Board. Mr. Roger N. Séguin, O.C., Q.C. of Ottawa, was elected at the last annual meeting and Messrs. Robert L. Pierce, Q.C. of Calgary and Robert Després of Quebec City were appointed later in the year. Mr. David Botbol, head of the Hotels Division, was promoted to Senior Vice-President, Mr. Pierre Benoit, Q.C., was appointed Senior Vice-President — Development and Mr. John Topping, Vice-President — Commercial Properties. These appointments have provided additional strength to our management team.

The Corporation strongly supports the objectives of the Federal Government's anti-inflation programme. The Government has started to practice fiscal restraint and we trust that they will persevere in this as the high cost of Government was one of the major causes of inflation. We are also encouraged by the fact that the Bank of Canada appears to have at last applied some restraint to the growth of the money supply. In addition to this however, it is essential that an increase in our individual and national productivity be achieved and maintained. Management and labour must work together and each carry out their responsibilities. We as a society can only accept anti-inflation controls as a necessary temporary remedy in the anticipation that they will be followed by a system of economic justice and order, without undue restrictions to the free market system.

sentir durant toute l'année, nous sommes très satisfaits des résultats de l'hôtel.

Notre exploitation des centres d'achats a profité de l'élimination presque totale des espaces vacants, ainsi que d'économies administratives et d'une augmentation substantielle des loyers indexés aux ventes. Les résultats apportés par nos propriétés d'espaces à bureaux furent aussi très satisfaisants en dépit de l'augmentation du prix du combustible, de la main d'oeuvre et autres frais d'exploitation. Le revenu de location de nos pistes de courses à Montréal continue à faire une importante contribution à nos profits. Le contrôle des loyers en Ontario aura très peu d'effet sur notre revenu global, comme nous l'indiquons dans le rapport sur les propriétés à revenu.

Les divisions de l'aménagement et de la construction lourde sont complètement engagées dans l'édification de l'important complexe urbain "Les Terrasses de la Chaudière", à Hull, qui devrait être terminé en 1978. Les négociations pour le financement à long terme font du progrès, et elles devraient être complétées bientôt.

Au cours de l'année, trois nouveaux membres se sont joints à notre conseil d'administration. Me Roger N. Séguin, O.C., c.r., d'Ottawa, fut élu à la dernière assemblée annuelle et messieurs Robert L. Pierce, c.r., de Calgary et Robert Després, de Québec, furent nommés plus tard au cours de l'année. M. David Botbol, directeur du service des hôtels, fut promu au poste de vice-président senior, M. Pierre Benoit, c.r., fut nommé vice-président senior à l'aménagement et M. John Topping, vice-président aux propriétés commerciales. Ces nominations ont renforcé davantage notre équipe de gestion.

Nous appuyons fortement les objectifs du programme anti-inflation du gouvernement fédéral. Le gouvernement a commencé à pratiquer une limitation de ses dépenses et nous espérons qu'il persévèrera, étant donné que les coûts élevés du gouvernement sont une des causes majeures de l'inflation. Nous sommes aussi encouragés par le fait que la Banque du Canada semble avoir mis une contrainte à l'augmentation de la circulation fiduciaire. De plus, il est essentiel d'augmenter et de maintenir notre productivité individuelle et nationale. Employeurs et employés doivent travailler de concert et prendre chacun leurs responsabilités. Comme société, nous pouvons accepter les contrôles seulement comme mesure temporaire nécessaire, en anticipant qu'ils seront suivis par un système de justice et d'ordre économiques, sans restrictions indues pour le système de marché libre.

The Directors thank the management group and all the employees of the Corporation for a job well done in 1975. We know that we can count on them to continue the good work in the difficult years ahead to ensure the ongoing progress and growth of the Corporation.

On behalf of the Board of Directors,

Les administrateurs remercient les dirigeants et tous les employés pour le bon travail qu'ils ont accompli en 1975. Nous savons que nous pouvons compter sur eux pour continuer dans cette veine au cours des années difficiles à venir, afin d'assurer le progrès et la croissance de la corporation.

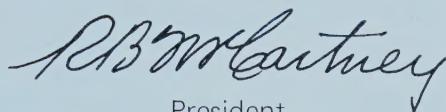
Au nom du conseil d'administration,

Le président du Conseil et directeur général,



Chairman and Chief Executive Officer

le président,



President

Ottawa,
February 25, 1976

Ottawa,
le 25 février 1976



From left to right:
Robert Campeau, Jean C. Paradis and R.B. McCartney

De gauche à droite:
M. Robert Campeau, Jean C. Paradis et R.B. McCartney



campeau corporation~ overview

Campeau Corporation has grown, within a quarter century, from a small homebuilding firm into a major national corporation in a highly competitive industry. Corporate activities now encompass the full breadth of the real estate industry: the acquisition and development of land, the design and construction of housing for sale, the development, construction and management of revenue properties. The Corporation owns and operates a lumber mill and manufactures building products and components for its own use and for sale in the domestic, U.S., and overseas markets. It owns valuable racetrack property in Montreal on which will be developed a major commercial complex. With the opening of the Harbour Castle Hotel in Toronto in 1975, the Corporation expanded its activities into hotel operations.

As the result of a corporate reorganization and amalgamation in 1973, the very substantial real estate assets which had been acquired in earlier transactions with another major Canadian corporation were consolidated in Campeau Corporation.

The Corporation now ranks in sales and assets with many of the largest domestic or foreign owned businesses operating in this country. It is 99% Canadian-owned by nearly 4000 holders of common shares and 1600 holders of preference shares. Approximately 2500 people, most of whom speak both official languages are employed at head office in Ottawa and at numerous locations across the country.

By re-investing a large part of the profits in land holdings for future development and pursuing a policy of expansion and of diversification and acquisition of other established companies, Campeau Corporation has become the third largest public real estate company in Canada with assets of close to \$500 million at book value. As noted in the following operational reports, its healthy growth was continued in 1975.

campeau corporation~ vue d'ensemble

Campeau Corporation est devenue, en un quart de siècle, d'une petite entreprise de construction d'habitations, une corporation nationale importante, dans une industrie hautement compétitive. Ses activités englobent toute l'étendue de l'industrie immobilière: l'acquisition et l'aménagement de terrains, le concept et la construction de logements à vendre, l'aménagement, la construction et la gestion de propriétés à revenu. Elle possède et exploite une scierie et fabrique des matériaux de construction usinés et leurs composants pour son propre usage et pour la vente sur les marchés du Canada, des Etats-Unis et d'outre-mer. Elle possède une piste de courses à Montréal, sur laquelle elle aménagera un complexe commercial important. Avec l'ouverture de l'hôtel Harbour Castle à Toronto, en 1975, elle a étendu ses activités pour inclure l'hôtellerie.

A la suite d'une réorganisation et d'une fusion en 1973, les valeurs immobilières très substantielles, qui avaient été acquises dans des transactions antérieures avec une autre société canadienne, furent consolidées au nom de Campeau Corporation.

En ce qui concerne ses ventes et son actif, la corporation se place maintenant au niveau de plusieurs entreprises importantes, nationales ou étrangères, qui font affaires au Canada. 99% de ses actions sont détenues par des canadiens, soit presque 4,000 détenteurs d'actions ordinaires et 1,600 détenteurs d'actions privilégiées. Quelque 2,500 employés, la



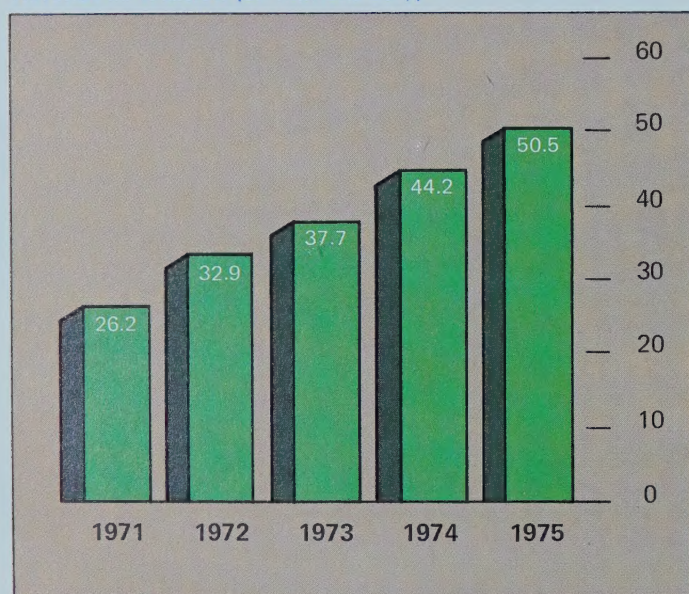
En réinvestissant une grande partie des bénéfices dans des terrains et en continuant un programme d'expansion et de diversification et acquisition d'autres compagnies établies, Campeau Corporation est devenue la troisième plus importante société immobilière publique au Canada, avec un actif de près de \$500 millions à la valeur aux livres. Tel qu'indiqué dans les rapports suivants, sa saine croissance a continué en 1975.



revenue producing properties

1975 was another excellent year with gross rental revenue of \$50.5 million, nearly 15% over 1974. Factors contributing to this increase included the full occupancy early in the year of the second tower in the Ottawa Journal office complex, the opening and leasing of a new community shopping centre and higher percentage rents from many existing commercial properties. The over-all commercial vacancy rate at year end stood at approximately 1%. Our well-balanced portfolio of revenue producing properties should continue to generate substantial and ever-increasing earnings as we add to our holdings and make improvements to them.

Rental Revenue (in millions of \$)
Revenus de location (en millions de \$)



Shopping Centres:

All regional shopping centres are fully leased and lead the way in increased retail sales through improved tenant mix, close liaison with retailers and merchandising expertise. Sales in the period leading to Christmas were exceptionally strong in most centres and the post-Christmas period appears significantly stronger than a year ago.

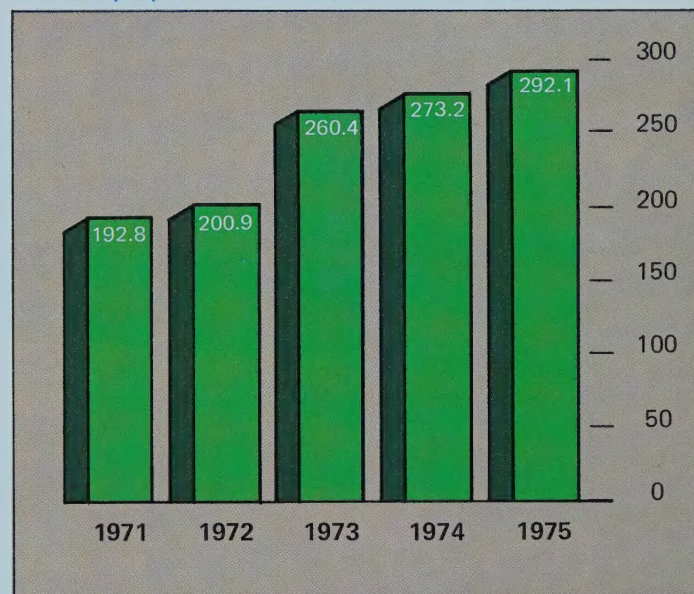
Operating efficiencies were achieved through an infusion of new personnel, the use of sophisticated computer technology and the development of a team of specialists whose marketing and operational skills can be drawn upon by retailers to maintain sales growth. We have embarked on extensive studies to identify changing consumer spending patterns and tastes and to act upon them, and to develop and maintain sound and reasonable merchandising philosophies.

Because the shopping centre has often replaced the

propriétés à revenu

1975 fut une autre excellente année, le revenu de location étant de \$50.5 millions, presque 15% de plus qu'en 1974. Les facteurs qui ont le plus contribué à cette augmentation furent l'occupation totale, au début de l'année, de la deuxième tour dans le complexe Ottawa Journal, l'ouverture et la location d'un nouveau centre d'achats communautaire, et un pourcentage plus élevé sur les loyers perçus de nombreuses propriétés commerciales existantes. Le taux général de locaux commerciaux vacants, à la fin de l'année s'élevait à environ 1%. Notre portefeuille bien équilibré de propriétés à revenu, devrait continuer à produire des revenus importants et sans cesse augmentants à mesure que nous y ajoutons et que nous les améliorons.

Cost of Revenue Producing Properties (in millions of \$)
Coût des propriétés à revenu (en millions de \$)



Centres d'achats:

Tous les centres d'achats régionaux sont entièrement loués et sont à la tête de l'augmentation des ventes au détail en conséquence d'une meilleure diversification des locataires, une étroite liaison avec les détaillants et la compétence en matière de mise sur le marché. Les ventes d'avant Noël furent exceptionnellement élevées dans la plupart des centres et celles d'après Noël semblent plus élevées que l'an dernier.

Le fonctionnement fut amélioré par l'infusion de nouveau personnel, l'emploi d'une technologie sophistiquée d'ordinateur et la formation d'une équipe de spécialistes en commercialisation à laquelle peuvent faire appel les détaillants pour maintenir la croissance de leurs ventes. Nous avons entrepris des études pour déceler les changements dans les goûts et les désirs des consommateurs, et agir en conséquence, et établir et entretenir une conception saine et raisonnable de la mise sur le marché.

town centre as a meeting place and a focal point for displays and exhibits, we strive to work and cooperate with the communities we serve in a spirit of good corporate citizenship. Although the shopping centre industry is undergoing a cautious cycle throughout North America, it is expected that the Corporation's retail properties will maintain their stability.

The new 114,000 sq. ft. Beacon Hill Shopping Centre in Ottawa was opened in 1975. Plans are underway to develop kiosk programmes in a number of centres to improve appearance, balance tenant mixes and increase revenues. Two small commercial properties in Belleville were sold during the year. The Corporation now owns and operates 43 shopping centres and retail properties in 22 cities across Canada, containing in excess of 4,000,000 square feet of space.

Etant donné que le centre d'achats a souvent remplacé le centre-ville en tant que lieu de rencontres et d'expositions, nous nous efforçons de travailler et coopérer avec les communautés que nous desservons, dans un bon esprit civique. Bien que dans toute l'Amérique du nord se manifeste un changement prudent de l'industrie des centres d'achats, nos propriétés de détail maintiendront certainement leur stabilité.

Le nouveau centre d'achats Beacon Hill à Ottawa d'une superficie de 114,000 pieds carrés fut ouvert en 1975. Des plans sont en cours pour établir des programmes d'installation de kiosques dans un nombre de centres pour en améliorer l'apparence, équilibrer la diversification des locataires et augmenter les revenus. Deux petites propriétés commerciales à Belleville furent vendues au cours de l'année. La corporation possède et gère 43 centres d'achats et propriétés de détail dans 22 villes au Canada, dont le total dépasse 4,000,000 de pieds carrés.

Place du Saguenay, Chicoutimi



SUMMARY OF COMMERCIAL REVENUE PRODUCING PROPERTIES SOMMAIRE DES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES À REVENU

PROPERTY/PROPRIÉTÉ	Number of Acres Nombre d'acres	LEASABLE AREA (INCLUDING STORAGE) AIRE DE LOUAGE (INCLUANT ENTREPOSAGE)		OFFICE BUREAU	Parking Spaces Espaces de stationnement
		RETAIL/COMMERCE AU DÉTAIL			
		Square Feet Pieds carrés	Number of Stores Nombre de magasins	Square Feet Pieds carrés	
Western Region — Région de l'Ouest					
Town & Country Shopping Centre, Victoria	20.10	234,272	38		1,228
Rayonier Canada Building, Vancouver	.36			67,964	
Fine Arts Theatre, Vancouver	.10	7,381	1		
Woolworth Building, Lethbridge	.36	30,240	1	13,226	
606-612 3rd Street, Medicine Hat	.01	2,814	1		
Sixth Street Building, Calgary (51%)	.22			68,484	
Golden Mile Plaza, Regina	13.40	144,831	40	9,152	1,008
Scarth St. Building, Regina	.29	15,339	5	22,437	
Ontario (excl. Ottawa)					
Inter-City Plaza, Thunder Bay	7.45	106,750	19	7,274	410
Dorwin Plaza, Windsor	14.14	74,526	24		458
New Sudbury Shopping Centre	37.00	462,357	72	19,489	2,955
Wellington Square, London (78%)	5.61	412,371	54		811
8-10 Water Street, Kitchener	.18	11,623	6	5,742	
32-48 Mississauga St., Orillia	.71	42,175	5	3,900	5
481-485 Queen St., Niagara Falls	.12			13,635	
2530 Stanfield Road, Cooksville*	2.22			44,908	
Eringate Mall, Toronto	8.68	35,884	8		266
York Plaza, Toronto	4.93	51,146	22	7,535	335
1927-1933 Weston Rd., Toronto	.25	14,151	4		6
1887-1901 Eglinton Ave., Toronto	.33	20,832	5		8
420 Eglinton Ave., Toronto	.09	5,586	2		1
3434 Yonge St., Toronto	.20	17,177	2		6
454-468 Yonge St., Toronto	.42	35,870	9	15,435	3
Harbour Square, Toronto		7,409	5	8,031	35
Harbour Castle Hotel, (960 Rooms)	1.92	5,533	6		257
12 Queen St. E., Toronto	.06	5,700	2	2,600	
Sunnybrook Plaza, Toronto	2.91	90,767	29	5,619	154
Golden Mile Plaza, Toronto	17.09	244,329	64	18,136	1,127
Oshawa Shopping Centre	52.00	658,878	98	84,372	4,128
East Mall, Oshawa	5.08	45,059	9		449
Kingston Shopping Centre	16.92	218,250	70	12,510	1,067
174 Princess St., Kingston	.06	2,646	1		2
Ottawa					
Kanata Bell Northern Building*	7.15			69,681	200
Kanata Dashwood Building*	1.88			18,044	25
Kanata Shopping Centre	2.10	25,713	10		112
Kanata Administration Building	.50			5,205	27
Redwood Pavilion	1.56	1,307	1		30
Pitney Bowes Industrial — Office Building	.31			16,691	66
Riverside Shopping Mall	4.30	39,720	16	2,232	181
Place de Ville	5.11	87,542	57	1,186,739	2,054
Holiday Inn (505 Rooms)					
Skyline Hotel (454 Rooms)					
Centennial Tower (50%)	1.37	5,634	4	384,379	293
Journal Towers North & South	3.12	18,142	5	622,235	8
2044 St. Laurent Blvd.	.40	2,340	1		15
Beacon Hill Shopping Centre	9.04	114,265	19		592

* Manufacturing Space

*Aire de fabrication

**LEASABLE AREA (INCLUDING STORAGE)
AIRE DE LOUAGE (INCLUANT ENTREPOSAGE)**

RETAIL/COMMERCE AU DÉTAIL

**OFFICE
BUREAU**

Parking Spaces
Espaces de
stationnement

PROPERTY/PROPRIÉTÉ

Number of Acres
Nombre d'acres

Square Feet
Pieds carrés

Number of Stores
Nombre de magasins

Square Feet
Pieds carrés

Québec

Place du Progrès, Gatineau	3.73	23,722	1		1,149
Place St. Jean, Pierrefonds	3.58	34,733	12		110
Place de Fabreville, Laval	5.68	39,134	14		253
(Piste) Blue Bonnets (Raceway), Montréal	149.20				10,000
Château Maisonneuve, Montréal	1.24	2,425		86,886	92
Showmart/Palais du Commerce, Montréal	4.13			184,645	275
(Piste) Richelieu (Raceway), Montréal	25.70				5,000
Place Longueuil (67%)	20.07	315,449	61		1,448
Place Drummond, Drummondville	9.00	88,255	23		499
Le Claridge, Québec	.89			55,545	33
Place du Saguenay, Chicoutimi (75%)	13.18	213,681	46		755
TOTAL	486.45	4,015,958	872	3,062,731	37,936

Boat Show, Oshawa Shopping Centre

Exposition de bateaux au centre d'achats Oshawa



Office Space:

Occupancy of the Ottawa Journal Tower North early in the year marked the completion of this major commercial complex which contains 622,000 square feet of office space and 18,000 square feet of ground floor retail space. The Corporation owns and operates over 3,000,000 square feet of office space in 33 buildings located in 17 cities.

The Corporation's portfolio of office properties will be substantially increased in about two years' time when Les Terrasses de la Chaudière, a major multi-use commercial complex in Hull, is scheduled to be completed. It will contain approximately 1.8 million square feet of office space with the Federal Government to be the main occupant, pursuant to its intentions to re-locate portions of the public service on the Québec side of the National Capital Region.

Residential:

With the advent of price and income controls, it was inevitable that most provincial governments would sooner or later enact legislation to control residential rentals, despite the unfortunate results previously experienced elsewhere.

Ontario, where 90% of our residential income properties are located, passed an Act in December to provide for the review of rents, retroactive to July 29th, 1975, which in fact limits any rental increase to a maximum of 8% over the last month's rent paid prior to August 1st. Any rental increase in excess of 8% since the effective date must be rolled back and refunded. Either party may apply to a Rent Review Officer for approval or disallowance of any increase, regardless of the percentage.

The retroactivity, the arbitrary maximum increase allowed and the fact that this maximum also applies to the renewal of long term leases where the tenant has had no increases for two or three years are, we believe, unreasonable. Although the legislation will not apply to a new building during the first five years, it will effectively eliminate new rental starts in Ontario, other than those initiated by governments.

Although this legislation is not at all critical to our operations, we have joined other landlords in making objections and recommendations. Our 3% vacancy rate will no doubt be eliminated and we are limiting all new leases to one year. Our gross income from residential properties in Ontario represents approximately 14% of our total property revenue and 5% of our over-all total revenue in 1975.

Espaces à bureaux:

L'occupation de la Tour nord du Ottawa Journal, au tout début de l'année, a marqué l'achèvement de cet important complexe commercial, qui s'étend sur 622,000 pieds carrés de bureaux et 18,000 pieds carrés d'espace pour magasins de détail. La corporation possède et gère plus de 3,000,000 de pieds carrés d'espace à bureaux dans 33 immeubles situés dans 17 villes.

Notre portefeuille de propriétés à bureaux sera substantiellement augmenté dans environ deux ans, quand Les Terrasses de la Chaudière, un complexe commercial important à utilisation multiple, à Hull, sera terminé. Ce complexe comprendra environ 1.8 millions de pieds carrés d'espace à bureaux, le gouvernement fédéral étant le locataire principal, conformément avec son programme de reloger une partie de la fonction publique sur le côté québécois de la région de la Capitale nationale.

Résidentiel:

Avec la mise en application du contrôle des prix et salaires, il était inévitable que la plupart des gouvernements provinciaux adoptent tôt ou tard une loi pour contrôler les loyers malgré les mauvais résultats obtenus ailleurs.

L'Ontario, où sont situées 90% de nos propriétés résidentielles à revenu, adopta une loi en décembre qui prévoyait une révision des loyers, rétroactive au 29 juillet 1975, et qui en fait limite toute augmentation à un maximum de 8% du loyer payé le dernier mois avant le 1er août. Toute augmentation de loyer dépassant 8% depuis la date de mise en vigueur, doit être remboursée. L'une ou l'autre partie en cause peut faire une demande auprès du fonctionnaire de la Commission de révision, pour approbation ou refus de toute augmentation, sans tenir compte du pourcentage.

La rétroactivité, l'augmentation maximum arbitraire permise, et le fait que ce maximum s'applique aussi aux renouvellements de baux à long terme, où le loyer n'a pas été augmenté depuis deux ou trois ans, sont à notre avis déraisonnables. Bien que la loi ne s'applique pas aux nouveaux immeubles au cours des cinq premières années, elle éliminera effectivement des nouvelles mises en chantier d'immeubles locatifs en Ontario, autres que celles amorcées par les gouvernements.

Bien que cette loi ne soit pas critique en ce qui nous concerne, nous nous sommes joints à d'autres propriétaires pour présenter des objections et des recommandations. Notre taux de 3% de logements vacants, sera sans doute éliminé et nous limitons tous les nouveaux baux à un an. Notre revenu brut provenant des propriétés résidentielles en Ontario, représente environ 14% de notre revenu total des propriétés et 5% de notre revenu global en 1975.



hotels

The Corporation's expansion into hotel operations was fully realized on April 11, 1975 when Premier William Davis officiated at the ribbon cutting ceremony to declare open the Harbour Castle Hotel in Toronto, in the Premier's words, "what is sure to be one of the world's finest hotels". The three-day gala grand opening in June received considerable exposure and press coverage penetrated into the U.S. and Europe. Canada's largest hospitality trade journal devoted an entire issue to the Harbour Castle.

From opening day through to year end the hotel accommodated approximately 160,000 guests and served 630,000 meals. Out-of-town visitors and Torontonians alike have been captivated by the fine service and unique waterfront location. Within three months of its opening the hotel's main dining room, The Chateaufort, was granted a 4-1/2 star rating by Toronto Calendar Magazine, an award shared with only one other restaurant in the city. An aggressive marketing programme, sales offices in Montreal and New York and participation in Loews world-wide reservation service have resulted in strong advance bookings through 1977.

Although the opening of the Harbour Castle coincided with the opening of several other luxury hotels in Toronto and despite disappointing economic conditions in 1975, this new venture of the Corporation is off to a promising start.

Management, sales and marketing services are being offered to other hotels around the world. We have entered into agreements to provide sales and marketing services in Canada for a number of hotels in the U.S., Mexico and Puerto Rico. Campeau Hotels has also taken over the food and beverage operations for Blue Bonnets Raceway in Montreal. Construction is getting underway on a 250-room luxury hotel which will be part of the Terrasses de la Chaudière complex in Hull.

hôtels

L'expansion de la corporation dans l'hôtellerie fut totalement réalisée le 11 avril 1975, quand le premier ministre William Davis présida à la cérémonie d'ouverture de l'hôtel Harbour Castle à Toronto. Le grand gala d'ouverture de trois jours, en juin, a été le sujet d'une vaste publicité et les reportages de la presse ont pénétré aux Etats-Unis et en Europe. La plus importante revue hôtelière au Canada, consacra un numéro entier au Harbour Castle.

A partir de la journée d'ouverture jusqu'à la fin de l'année, l'hôtel accomoda environ 160,000 personnes et servit 630,000 repas. Des visiteurs étrangers aussi bien que des Torontois ont été séduits par l'excellent service offert et le site unique sur le bord du lac. Trois mois après son ouverture, la salle à manger principale de l'hôtel, Le Chateaufort, obtenait du Toronto Calendar Magazine, 4 étoiles 1/2, un prix partagé avec un seul autre restaurant de la ville. Un puissant programme de commercialisation, des bureaux de vente à Montréal et New York, et notre participation au service international de location Loews, ont donné comme résultat un grand nombre de réservations anticipées jusqu'en 1977.

Bien que l'ouverture du Harbour Castle ait coïncidé avec celle de plusieurs autres hôtels de luxe à Toronto, et malgré les conditions économiques décevantes en 1975, cette nouvelle entreprise de la corporation a débuté sous des auspices prometteurs.

Nous avons offert nos services de gestion, de ventes et de commercialisation à d'autres hôtels autour du monde. Nous avons conclu des accords pour fournir des services de ventes et de commercialisation au Canada, pour un nombre d'hôtels aux Etats-Unis, au Mexique et à Porto-Rico. Les hôtels Campeau ont aussi pris en charge les services de restaurant à la piste de courses Blue Bonnets à Montréal. La construction d'un hôtel luxueux de 250 chambres est en cours à Hull, dans le complexe Les Terrasses de la Chaudière.





development

The Corporation has combined its Commercial Development and Land Development groups into a single division to maximize communication and efficiency in the flow of information and planning. This re-organized team operates as a highly functional group, identifying opportunities, forecasting shifting market conditions, meeting with industry and government officials, planning for maximum utilization of opportunities and maintaining a flexibility that permits swift decision-making when required. Culled from the disciplines of law, urban planning, business administration, architecture and engineering, the development team has a range of activities which, along with the Heavy Construction Division, involves the entire framework of a diversified real estate company. Work will be pursued in the areas of commercial, industrial, residential and land development.

Commercial Development

The largest single project completed in 1975 was the Harbour Castle Hotel in Toronto, an acknowledged architectural success. The design specification and working drawing package for the second condominium apartment building at Harbour Square is complete and a construction start, contingent on the sales programme in the first building, is estimated for late 1976.

Other projects completed during the year were the Beacon Hill Shopping Centre, now fully rented and financed, and the Pitney Bowes office-industrial building in the Pinecrest Industrial Park. Further development in this favourably located industrial park is anticipated during 1976.

Renovations and upgrading of some shopping centre properties in Ontario and Western Canada are under study. Full ownership of our Scarth Street property in Regina has been acquired and improvements are in the planning stage. Plans for the redevelopment and expansion of Inter-City Plaza in Thunder Bay and Golden Mile Plaza in Regina are well advanced and prospects are favourable for start of construction in 1976.

The City of Ottawa has approved a zoning change and official plan amendment for the South Keys Regional Shopping Centre and site and space planning is well under way. Planning has commenced for a major integrated activity centre at the Pinecrest District Centre. In a joint venture with Eaton's, we have acquired an option on a site for another regional shopping centre in Kingston.

In November the Corporation announced a \$180 million redevelopment plan for downtown Hull. The multi-use complex, named Les Terrasses de la Chaudière, will occupy seven acres and will have a first class 250 room hotel, an enclosed shopping mall, professional offices and three office towers to be leased to the federal government, as well as parking facilities. The project is in accordance with the policy of the federal government for the development of the Hull side of

aménagement

La corporation a combiné ses divisions de l'aménagement commercial et aménagement de terrains en un seul service pour obtenir un maximum de communication et d'efficacité en ce qui concerne l'information et la planification. Cette équipe réorganisée est un groupe très fonctionnel, qui constate les possibilités, prévoit les fluctuations du marché, rencontre les représentants de l'industrie et du gouvernement, planifie pour l'utilisation maximum des possibilités et maintient une souplesse qui permet des décisions rapides. Venant des milieux juridique, de la planification urbaine, de la gestion des affaires, de l'architecture et du génie, les membres de l'équipe, avec la division de construction lourde, poursuivent des activités qui englobent toute la structure d'une société immobilière diversifiée. Le travail se poursuit dans les domaines de l'aménagement commercial, industriel, résidentiel et de terrains.

Aménagement commercial

Le plus grand projet terminé en 1975 fut l'hôtel Harbour Castle à Toronto, une réussite architecturale reconnue. Les spécifications et les plans pour le deuxième immeuble d'appartements en condominium à Harbour Square sont terminés et la mise en chantier, dépendant du programme de ventes dans le premier immeuble, est prévue pour la fin de 1976.

D'autres projets terminés au cours de l'année à Ottawa furent le centre d'achats Beacon Hill, maintenant complètement loué et financé, et l'immeuble commercial-industriel Pitney Bowes, dans le parc industriel Pinecrest. D'autres aménagements dans ce parc industriel bien situé sont prévus au cours de 1976.

Des rénovations à certains centres d'achats en Ontario et dans l'Ouest du Canada sont à l'étude. L'entière possession de notre propriété de la rue Scarth à Régina a été acquise et des améliorations sont au stade de la planification. Les plans pour le réaménagement et l'expansion de Inter-City Plaza à Thunder Bay et Golden Mile Plaza à Régina sont bien avancés, et les perspectives sont favorables pour commencer la construction en 1976.

La ville d'Ottawa a approuvé un changement au zonage et au plan officiel pour le centre d'achats régional South Keys, et la planification du site est en cours. La planification a commencé, pour un centre important d'activités regroupées, au centre régional Pinecrest. Dans une entreprise conjointe avec Eaton, nous avons obtenu une option sur un emplacement pour un autre centre d'achats régional à Kingston.

En novembre, la corporation annonçait un réaménagement d'une valeur de \$180 millions pour le centre-ville de Hull. Le complexe à utilisation multiple, Les Terrasses de la Chaudière, occupera sept acres et sera doté d'un hôtel de première classe comptant 250 chambres, une galerie de boutiques, des bureaux et professionnels et trois tours à bureaux qui seront louées au gouvernement fédéral, ainsi que du station-

the National Capital Region and it will enable the completion of the master plan for the re-development of the central core of the City. All zoning approvals have been received, the development agreement with the City has been finalized, demolition of key structures and excavation are complete and construction has started, with completion scheduled for 1978.

Land Development

Continued satisfactory progress has been made in the orderly transformation of the Corporation's extensive raw land bank into registered, serviced and appropriately zoned lots and blocks.

Plans have been approved for nearly 3,000 lots in the Montreal area, in Laval and on Ile Bizard, of which 788 are now serviced. Draft plan approval has been received for the first phase (735 singles and low-density multiples) of a major three-phase residential development east of Ottawa. Registration and installation of services should occur in 1976. The processing of plans of subdivisions at three other locations in the Ottawa area is also making good progress. We are also looking into land development possibilities at locations in Québec, Nova Scotia and Alberta.

Sales of serviced land completed in 1975 included several residential land transactions involving approximately 80 single lots along with multiple sites having a potential in excess of 750 units.

nement. Le projet est conforme aux politiques du gouvernement fédéral en ce qui concerne l'aménagement du côté Hull de la région de la Capitale nationale, et permettra l'achèvement du plan directeur pour le réaménagement du centre-ville. Les approbations de zonage et l'accord d'aménagement avec la ville ont été complétés, la démolition des structures principales et l'excavation sont terminées et la construction a débuté; on prévoit la fin des travaux en 1978.

Aménagement de terrains

Nous avons continué à faire du progrès dans la transformation bien ordonnée de nos vastes terrains en lotissements enregistrés, aménagés et répartis en zones convenables.

Les plans ont été approuvés pour presque 3,000 lots à Laval et à Ile Bizard, dont 788 sont aménagés. Une première phase a été approuvée, comprenant un lotissement de 735 habitations uni-familiales et multiples, dans un grand aménagement résidentiel de trois phases à l'est d'Ottawa. L'enregistrement et l'installation des services devraient se faire en 1976. Les plans concernant la subdivision de trois autres sites dans la région d'Ottawa font aussi des progrès satisfaisants. Nous examinons des possibilités d'aménagement de terrains au Québec, en Nouvelle-Ecosse et en Alberta.

Nous avons complété des ventes de terrains aménagés en 1975, y compris des terrains résidentiels pour quelque 80 maisons uni-familiales et plus de 750 logements multiples.

Les Terrasses de la Chaudière, Hull



housing

During 1975 the housing industry in Canada responded positively to government measures to increase the housing supply across the country. Housing starts for the year were 231,000, 10% above the target suggested by the Minister of Urban Affairs. The Corporation participated strongly in this rebound in housing demand, with more than 1100 starts, nearly 1200 sales closed and in excess of \$50,000,000 in housing sales revenue (including condominium conversions), an all-time record high.

As noted in the 1974 Annual Report, most of the housing units in the inventory carried into 1975 qualified for government assistance to home buyers. As a consequence we were in an excellent position to meet the heavy demand which developed early in the year. As demand continued new construction took place on selected sites in our extensive serviced land holdings. Additional supply of housing for sale was obtained late in the year through the approval of the conversion to condominiums of the Harbour Square Apartments in Toronto and other smaller properties in Ottawa and Montreal. The Corporation has adopted a policy of conversion and sale of existing residential properties as demand and government regulations permit.

The introduction of Campeau homes to the Montreal market has met with excellent public acceptance. Two new developments were opened on land assembled in the City of Laval and on Ile Bizard. Model homes at Port-St.-Raphaël, a new "leisure city" on Ile Bizard and at Champfleury in Laval attracted over 50,000 visitors between June and December. Construction was started on 366 homes during the summer and fall. Nearly half were sold by year end, indicating strong consumer interest and encouraging prospects for the extension of our housing operations into the Province of Québec.

Major housing projects under development in the Ottawa area are a new residential community in the South end and at Kanata, a new urban community being developed to the west of the city. In both these locations the Corporation owns large tracts of serviced land which permit current and future housing activities to respond quickly to market demand.

Although our inventory of unsold housing units at the end of 1975 was again substantial, as it had been a year earlier, it is comprised almost entirely of housing which is still under construction with the exception of condominium conversions, and it is well distributed among the three largest markets in eastern Canada: Montreal, Toronto and Ottawa. We are therefore confident that most of these units will be sold in 1976, along with the new housing to be started during the next several months.

habitations

Au cours de 1975, l'industrie de l'habitation au Canada a réagi d'une façon positive aux mesures du gouvernement, pour augmenter la construction d'habitations dans tout le pays. Les mises en chantier pour l'année furent de 231,000, 10% supérieur à l'objectif suggéré par le Ministre des affaires urbaines. La corporation a largement participé à cette reprise dans la demande d'habitations, avec plus de 1,100 mises en chantier, presque 1,200 ventes conclues et plus de \$50,000,000 en revenus de ventes d'habitations, y compris les logements convertis en condominium, soit un record de tous les temps.

Tel qu'indiqué dans le rapport annuel de 1974, la plupart des logements dans l'inventaire reporté en 1975, étaient qualifiés pour recevoir une subvention accordée aux acheteurs par le gouvernement. Notre position était donc excellente pour répondre à la forte demande qui se manifesta dès le début de l'année. A mesure que la demande continuait, de nouvelles constructions furent érigées à différents endroits sur nos vastes terrains aménagés. D'autres logements à vendre furent ajoutés à notre stock par la conversion en condominium des appartements de Harbour Square à Toronto, et de certaines propriétés à Ottawa et Montréal. Nous avons adopté un programme de vente des propriétés résidentielles existantes, pour autant que le permettent la demande et les réglementations gouvernementales.

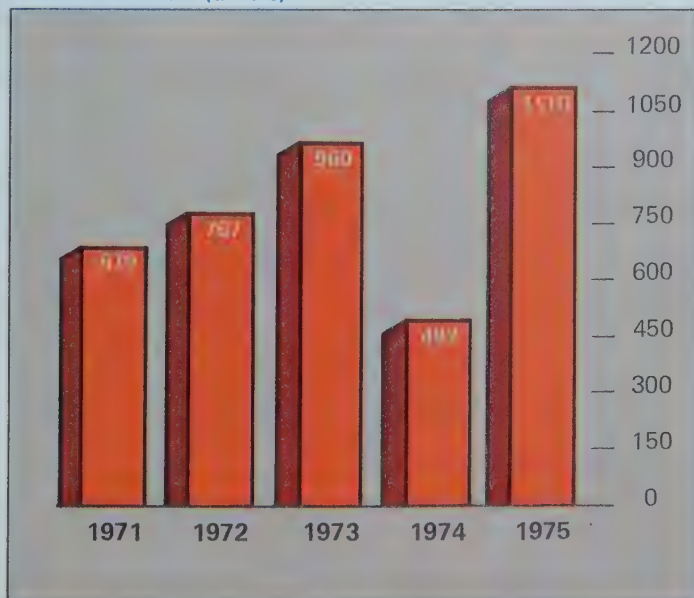
L'introduction des habitations Campeau sur le marché de Montréal, a obtenue d'emblée, l'approbation du public. Des maisons modèles à Port Saint-Raphaël, une nouvelle "ville-loisirs" à Ile Bizard et à Champfleury à Laval, attirèrent plus de 50,000 visiteurs entre juin et décembre. 366 maisons furent mises en chantier au cours de l'été et de l'automne. A la fin de l'année, presque la moitié des maisons étaient vendues, marquant le grand intérêt manifesté par le public et une perspective encourageante pour l'expansion de nos activités résidentielles dans la province de Québec.

Les principaux projets d'habitations en voie d'aménagement dans la région d'Ottawa comprennent une nouvelle communauté résidentielle au sud ainsi qu'à Kanata, à l'ouest de la ville. A ces deux endroits, la corporation détient de vastes terrains aménagés, qui lui permettent de faire face rapidement à la demande actuelle et future du marché.

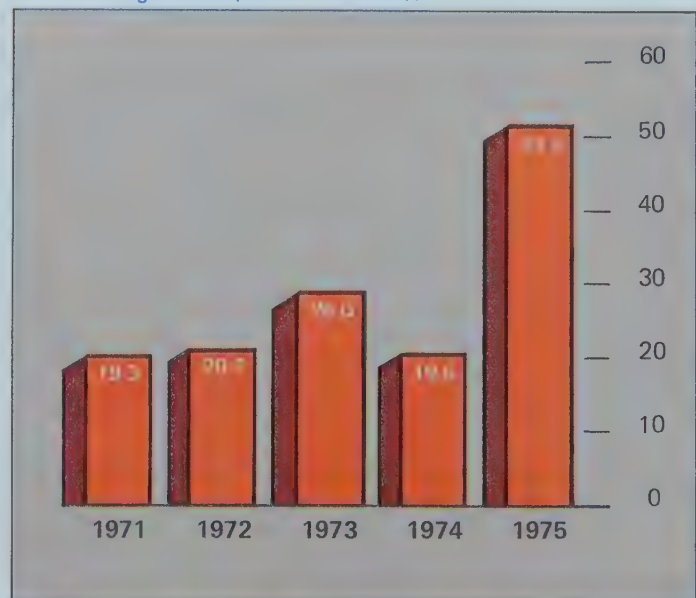
Bien que notre inventaire d'habitations à la fin de 1975 était substantiel, comme il l'était un an plus tôt, il est composé presque totalement de logements en chantier, à l'exception de ceux que nous avons convertis en condominium, et il est bien réparti sur les trois plus importants marchés de l'est du Canada, Montréal, Toronto et Ottawa. Nous sommes par conséquent convaincus que la plupart de ces habitations seront vendues en 1976, en plus des nouvelles habitations qui seront mises en chantier au cours des prochains mois.



Housing Starts (units)
Mises en chantier (unités)



Housing Sales (in millions of \$)
Vente de logements (en millions de \$)



lumber and building products

Significant sales advances were made in 1975. More components were manufactured in Campeau shops and sold to more customers in a wider market area than ever before. Sales of manufactured products, building materials, Builder-Dealer homes, manufactured homes, and TCT Engineering increased to \$19 million from \$16.4 million in 1974.

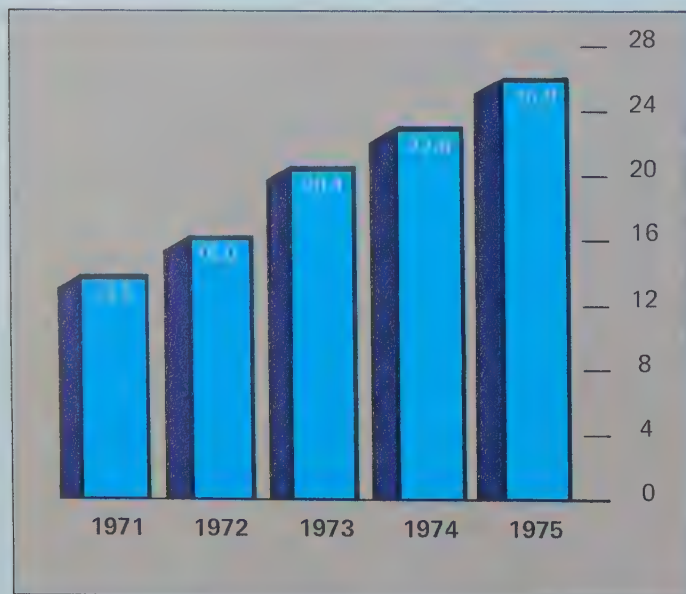
Most significant increases were realized through the Builder-Dealer programme and the retail building centres. Campeau Builder-Dealers are contractors licenced to build Campeau Homes using building materials and components sold to them by the Corporation. These dealers located throughout Ontario, Quebec and the Maritimes provide additional penetration of the housing market. The retail building centres have an established market in the Ottawa area; their sales in 1975 increased by 14.7%.

Our modestly priced manufactured homes, including vacation homes, are sold from three display courts in the Ottawa/Hull area. The Government Home Ownership Assistance Programmes will be a contributing factor in increasing sales of this type of shelter.

TCT Engineering roof truss systems enjoyed a substantial sales increase in Canada and Europe. Sales in the U.S. have not been strong in recent years and in order to concentrate our efforts in the most productive markets, the U.S. operations were sold during the year.

Production of lumber at our Roberval mill was again held to well below capacity in view of depressed market conditions which prevailed through most of the year. Sales totalling approximately \$7 million were only slightly ahead of 1974. Although our inventory remains high, the late year trend to higher prices and increased demand has continued more strongly into 1976.

Sales of Lumber and Building Products (in millions of \$)
Ventes de bois et matériaux de construction (en millions de \$)



bois et matériaux de construction

Il y eut d'importants progrès en 1975. Un plus grand nombre que jamais de composants furent fabriqués dans les ateliers Campeau, et vendus à un plus grand nombre de clients sur un marché élargi. Les ventes des produits fabriqués, matériaux de construction, habitations vendues par nos constructeurs-vendeurs, habitations usinées, et TCT Engineering, sont passées de \$16.4 millions en 1974 à \$19 millions.

Les gains les plus importants furent réalisés par l'entremise du programme constructeur-vendeur, et les centres de vente au détail. Les constructeurs-vendeurs sont des entrepreneurs licenciés pour construire des maisons Campeau, employant des matériaux et des composants que nous leur vendons. Ces vendeurs, situés dans l'Ontario, le Québec et les maritimes, nous permettent de pénétrer davantage le marché de l'habitation. Les centres de vente au détail ont un marché établi dans la région d'Ottawa; leurs ventes se sont accrues en 1975 de 14.7%.

Nos habitations usinées à prix modique, y compris les chalets, sont vendues sur trois terrains d'exposition dans la région Ottawa/Hull. Les programmes de subvention du gouvernement pour l'acquisition d'une habitation contribueront à augmenter les ventes de ces maisons.

Les fermes de toit fabriquées par TCT Engineering, ont accusé une augmentation importante des ventes au Canada et en Europe. Les ventes aux Etats-Unis n'ont pas été élevées au cours des dernières années, et, afin de concentrer nos efforts, nous avons vendu nos intérêts sur le marché américain.

La production de bois à notre scierie de Roberval fut à nouveau ralentie au-dessous de sa capacité à cause des conditions déprimées du marché qui ont prédominé presque tout au long de l'année. Les ventes d'environ \$7 millions furent à peine plus élevées qu'en 1974. Bien que notre inventaire soit élevé, la tendance vers la fin de l'année à des meilleurs prix et une demande accrue a continué encore plus fortement en 1976.



Components being loaded for delivery to Builder-Dealers
Composants destinés à des constructeurs-vendeurs

PEAT, MARWICK, MITCHELL & CO.

CHARTERED ACCOUNTANTS

100 Sparks Street

Ottawa, Ontario

K1P 5B7

We have examined the consolidated balance sheet of Campeau Corporation and subsidiaries as of December 31, 1975 and the consolidated statements of earnings, retained earnings and contributed surplus and changes in financial position for the year then ended. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of the accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Corporation and subsidiaries at December 31, 1975 and the results of their operations and the changes in their financial position for the year then ended, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Nous avons examiné le bilan consolidé de Campeau Corporation et ses filiales au 31 décembre 1975 ainsi que les états consolidés des bénéfices, des bénéfices non répartis et du surplus d'apport et celui de l'évolution de la situation financière pour l'exercice terminé à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables ainsi que les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la Compagnie et ses filiales au 31 décembre 1975, leurs résultats d'exploitation ainsi que l'évolution de leur situation financière pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus qui ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Chartered Accountants

Ottawa, Ontario
February 12, 1976

Peat, Marwick, Mitchell & Cie

Comptables agréés

Ottawa, Ontario
le 12 février 1976

summary of significant accounting policies

General

Campeau Corporation ("the Corporation") is a member of the Canadian Institute of Public Real Estate Companies. The Corporation's accounting policies and its standards of financial disclosure are substantially in accordance with the recommendations of that Institute.

Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include:

- (i) the accounts of the Corporation and all of its operating subsidiaries; and
- (ii) the Corporation's proportionate share of the assets, liabilities, revenues and expenses of three income producing properties which are co-owned with other parties.

Land Held for Sale and Development

Land held is valued on the basis of original cost plus related real estate taxes and interest on funds borrowed. In the case of significant land acquisitions, which are financed substantially through general corporate borrowings, a portion of the interest relating to these borrowings has been added to the carrying value of the land. In addition, the carrying value of the land currently under development includes the estimated total costs of municipal services and other costs incurred to date. Net miscellaneous revenues from vacant land are credited to the carrying value of such vacant land.

Rental Properties

Rental properties are shown in the balance sheet at cost less accumulated depreciation. Costs include real estate taxes, interest, and general and administrative costs related to construction. The initial leasing costs of new rental properties are added to the carrying value of the buildings as development costs. Start-up costs, net of revenue, for rental properties under development are added to the carrying value of the properties until completion. A rental property is deemed to be completed when the break-even point in cash flow earnings from the property is attained, barring prolonged delays in construction or leasing.

Deferred Hotel Costs

Pre-opening costs and operating costs net of revenue from date of opening to September 30, 1975 have been deferred and are being amortized over 5 years.

Foreign Exchange

Long-term debt payable in foreign currencies is translated at the rates of exchange realized on conversion of the loan proceeds to Canadian funds or where applicable at the rates established under foreign currency commitments. However, with respect to a long-term debt of 104,000,000 Swiss francs, the Corporation recorded a provision in 1974 in the amount of \$13,800,000 for the unrealized translation difference.

Deferred Income Taxes

Income taxes are recorded on the tax allocation basis. Deferred income taxes result primarily from:

- (i) the difference between depreciation recorded for accounting purposes and capital cost allowance claimed for income tax purposes; and
- (ii) certain development costs of rental properties and hotels and, in prior years, land carrying charges capitalized or deferred for accounting purposes but deducted for income tax purposes.

sommaire des procédés comptables importants

Généralités

Campeau Corporation (la "Compagnie") est membre du Canadian Institute of Public Real Estate Companies. Les politiques comptables et les normes de divulgation financière de la Compagnie concordent substantiellement avec les recommandations de l'Institut.

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent:

- (i) les comptes de la Compagnie et de toutes ses filiales en exploitation; et
- (ii) la part de la Compagnie dans l'actif, le passif, les revenus et les dépenses de trois propriétés à revenu qui sont codétenues avec d'autres.

Terrains détenus pour vente et mise en valeur

Les terrains détenus sont évalués au coût à l'achat plus les impôts fonciers s'y rapportant et les intérêts sur les fonds empruntés. Dans le cas d'importantes acquisitions de terrains faites principalement à même les emprunts généraux de la Compagnie, une portion d'intérêt se rapportant à ces emprunts généraux a été rajoutée à la valeur comptable des terrains. De plus, la valeur comptable des terrains en voie d'aménagement comprend le coût total estimatif des services municipaux et d'autres coûts encourus à ce jour. Les revenus divers nets tirés des terrains vacants ont été crédités à la valeur comptable de ces terrains vacants.

Propriétés à revenu

Les propriétés à revenu sont présentées au bilan au coût moins l'amortissement accumulé. Le coût comprend les taxes foncières, l'intérêt et les frais généraux et d'administration relatifs à la construction. Les frais initiaux de location des nouvelles propriétés à revenu ont été ajoutés à la valeur comptable des édifices comme coûts de mise en valeur et les coûts de mise en chantier, moins le revenu, des propriétés à revenu en chantier ont été ajoutés à la valeur comptable des propriétés jusqu'à la fin des travaux. On considère qu'une propriété à revenu est complétée lorsque le point-mort des rentrées d'argent provenant de ladite propriété est atteint, sauf lorsqu'il y a des délais prolongés dans la construction ou la location.

Frais reportés relatifs à l'hôtel

Les frais de pré-exploitation et les coûts d'exploitation, moins le revenu de la date d'ouverture au 30 septembre 1975, ont été reportés et seront amortis sur une période de cinq ans.

Change étranger

La dette à long terme payable en devises étrangères est exprimée aux taux de change utilisés lors de la conversion du produit de l'emprunt en fonds canadiens, ou, s'il y a lieu, aux taux déterminés en vertu d'engagements quant aux devises étrangères. Toutefois, quant à une dette à long terme de 104,000,000 de francs suisses, la Compagnie a inscrit une provision de \$13,800,000 en 1974 pour la différence de conversion non réalisée.

Impôts sur le revenu reportés

Les impôts sur le revenu sont inscrits selon la méthode du report d'impôt. Les impôts sur le revenu reportés proviennent principalement:

- (i) de la différence entre l'amortissement inscrit aux fins comptables et l'allocation du coût en capital réclamée aux fins de l'impôt sur le revenu; et
- (ii) du fait que certains coûts de mise en valeur de propriétés à revenu et hôtels et, au cours d'exercices antérieurs, certains frais financiers relatifs aux terrains sont capitalisés et reportés pour fins comptables mais sont déductibles aux fins de l'impôt sur le revenu.

Earnings Recognition

- (i) Detached and semi-detached house sales
Revenue is recorded at the time title passes to the purchaser.
- (ii) Condominium housing sales
Revenue is recognized at first closing when the purchaser is entitled to possession in exchange for a cash down payment and an undertaking to assume the mortgage.
- (iii) Land sales
Revenue is recorded on the date upon which the agreement becomes binding upon purchaser and vendor. Generally, this is the date on which title passes to the purchaser.

Depreciation

- (i) Rental properties and hotels
Depreciation on buildings is provided on the sinking fund method in annual amounts increasing at the rate of 5% compounded annually, which is designed to fully amortize the costs of the buildings over their estimated useful lives. Under this method, depreciation charges to income in later years will be substantially higher than the amounts charged in earlier years.
The estimated useful lives of buildings are mainly as follows:
Office buildings 40 to 60 years
Hotels 60 years
Apartment buildings and shopping centres 30 to 50 years
Garden homes and townhouses 40 years
Furniture and equipment are depreciated on the diminishing balance method and straight-line method at various rates. Tenants' improvements are amortized over the term of the leases.
Raceways and related appurtenances are depreciated on the straight-line method at the rate of 2½% annually for tracks, sewers, parking lots, buildings and fences and 10% annually for equipment.
- (ii) Other property, plant and equipment
Other property, plant and equipment are depreciated on the diminishing balance method at the rates of 5% and 10% annually for occupied premises, 30% annually for construction equipment and rolling stock and 20% annually for other equipment.

Gains or Losses on the Disposition of Rental Properties

The portfolio of rental properties is continually being reviewed in keeping with changes in the overall market conditions of the industry as well as the degree of success of any specific property. Therefore, dispositions of rental properties are expected to occur periodically. Accordingly, gains or losses resulting from the disposition of such rental properties are included in the determination of net earnings. There were no substantial dispositions in 1975 or 1974 except for the matter referred to in the succeeding paragraph.

The Corporation has converted certain residential rental properties to condominiums. The net book value of such units is transferred from rental properties to inventory when the units are made available to the Corporation's sales division. The sales and costs are included in the determination of earnings in accordance with the Corporation's policy with respect to housing.

Reconnaissance du revenu

- (i) Ventes de maisons détachées et semi-détachées
Le revenu est inscrit lorsque le titre passe à l'acheteur.
- (ii) Ventes d'unités de condominium
Le revenu est reconnu à la première clôture, lorsque l'acheteur obtient la propriété en échange du versement comptant et de l'engagement à supporter l'hypothèque.
- (iii) Ventes de terrains
Le revenu est inscrit lorsque l'entente devient exécutoire pour l'acheteur et le vendeur. Ce sera généralement la date où le titre passe à l'acheteur.

Amortissement

- (i) Propriétés à revenu et hôtels
L'amortissement des immeubles est pourvu suivant la méthode du fonds d'amortissement en versements annuels augmentant au taux composé de 5% par année de façon à amortir complètement le coût des immeubles sur leur vie utile estimative. En vertu de cette méthode, l'amortissement imputé au revenu des dernières années sera sensiblement plus élevé que le montant imputé dans les premières années.
La vie utile estimative des immeubles est la suivante:
Immeubles à bureaux 40 à 60 ans
Hôtels 60 ans
Immeubles à appartements et centres commerciaux . . . 30 à 50 ans
Parcs d'habitations et maisons en rangée 40 ans
Le mobilier et l'équipement sont amortis sur le solde décroissant et en ligne droite à des taux divers. Les améliorations locatives sont amorties sur le terme des baux.
Les pistes de course et leurs dépendances sont amorties en ligne droite au taux de 2½% par année pour les pistes, les égouts, les terrains de stationnement, les édifices et les clôtures et de 10% par année pour l'équipement.
- (ii) Autres propriétés, installations et équipement
Les autres propriétés, installations et équipement sont amortis sur le solde décroissant, à raison de 5% et 10% par année pour les locaux occupés, 30% par année pour l'équipement de construction et le matériel roulant et 20% par année pour tout autre équipement.

Gain ou perte à l'aliénation de propriétés à revenu

Le portefeuille de propriétés à revenu est constamment révisé pour tenir compte des changements des conditions générales du marché dans l'industrie aussi bien que du succès de toute propriété particulière; on doit donc s'attendre à ce que des aliénations de propriétés à revenu surviennent périodiquement. Conséquemment, les gains et pertes résultant de l'aliénation de propriétés à revenu sont compris dans la détermination des bénéfices nets. Il n'y a pas eu d'aliénation importante en 1975 ou en 1974, exception faite de la conversion mentionnée au paragraphe suivant.

La Compagnie a converti certaines propriétés à revenu résidentielles en condominiums. La valeur comptable nette de ces unités est virée des propriétés à revenu aux stocks lorsque ces unités sont mises à la disposition du service des ventes de la Compagnie. Les ventes et les coûts entrent dans la détermination des bénéfices conformément à la politique de la Compagnie relative aux habitations.

campeau corporation and subsidiaries consolidated balance sheet

December 31, 1975

with comparative figures for 1974

campeau corporation et ses filiales bilan consolidé

Au 31 décembre 1975,

avec chiffres comparatifs de 1974

	1975	1974	
	(in thousands/en milliers)		
Assets			Actif
Cash	\$ 1,600	329	Encaisse
Funds on deposit with trustees	—	2,044	Fonds en dépôt auprès de fiduciaires
Accounts, loans and mortgages receivable (note 2)	27,555	15,784	Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 2)
Inventories (note 3)	71,327	60,284	Stocks (note 3)
Prepaid expenses	1,181	1,066	Dépenses payées d'avance
Land held for sale and development (note 4)	70,946	57,504	Terrains détenus pour vente et mise en valeur (note 4)
Rental properties; hotel; other property, plant and equipment (note 5)	299,036	279,738	Propriétés à revenu; hôtel; autres propriétés, installations et équipement (note 5)
Other assets and deferred charges (note 6)	10,050	5,842	Autres éléments d'actif et frais reportés (note 6)
	<u>\$481,695</u>	<u>422,591</u>	
Liabilities and Shareholders' Equity			Passif et avoir des actionnaires
Bank indebtedness—short-term, secured	\$ 38,350	24,390	Dette bancaire—court terme, garantie
Accounts payable and accrued liabilities	35,204	21,827	Comptes à payer et frais courus
Advances relating to land and housing	32,860	33,787	Avances relatives aux terrains et aux habitations
Long-term debt, per accompanying Schedule 1	285,191	265,102	Dette à long terme, selon le tableau 1 ci-annexé
Deferred income taxes	34,633	29,548	Impôts sur le revenu reportés
Minority interests	619	491	Intérêts minoritaires
Shareholders' equity (note 8):			Avoir des actionnaires (note 8):
Capital stock:			Capital-actions:
First Preference Shares	7,905	7,906	Actions privilégiées de premier rang
Second Preference Shares	200	200	Actions privilégiées de second rang
Common Shares	31,932	30,852	Actions ordinaires
	<u>40,037</u>	<u>38,958</u>	
Retained earnings and contributed surplus, per accompanying statement	14,802	8,488	Bénéfices non répartis et surplus d'apport, selon l'état ci-annexé
Total shareholders' equity	<u>54,839</u>	<u>47,446</u>	Total de l'avoir des actionnaires
Contingent liabilities and commitments (note 11)			Passif éventuel et engagements (note 11)
	<u>\$481,695</u>	<u>422,591</u>	

See accompanying notes to consolidated financial statements.

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

On behalf of the Board:

Au nom du Conseil d'administration:

Director



administrateur

Director



administrateur

consolidated statement of earnings

Year ended December 31, 1975
with comparative figures for 1974

état consolidé des bénéfices

Exercice terminé le 31 décembre 1975,
avec chiffres comparatifs de 1974

	<u>1975</u>	<u>1974</u>	
	(in thousands/en milliers)		
Revenue (note 1)	<u>\$139,969</u>	<u>90,801</u>	Revenu (note 1)
Expenses:			Dépenses:
Cost of sales (note 1)	<u>99,430</u>	<u>57,211</u>	Coût des ventes (note 1)
Interest	<u>18,077</u>	<u>14,455</u>	Intérêt
General and administrative	<u>5,109</u>	<u>4,569</u>	Frais généraux et frais d'administration
	<u>122,616</u>	<u>76,235</u>	
	<u>17,353</u>	<u>14,566</u>	
Depreciation and amortization	<u>3,843</u>	<u>3,278</u>	Amortissement
Income taxes (note 7)	<u>5,814</u>	<u>5,782</u>	Impôts sur le revenu (note 7)
Minority interests	<u>128</u>	<u>85</u>	Intérêts minoritaires
	<u>9,785</u>	<u>9,145</u>	
Earnings before extraordinary item	<u>7,568</u>	<u>5,421</u>	Bénéfices avant poste extraordinaire
Extraordinary item:			Poste extraordinaire:
Provision for unrealized translation difference on Swiss franc loan (Schedule 1)	<u>—</u>	<u>13,800</u>	Provision pour différence de conversion non réalisée sur emprunt en francs suisses (Tableau 1)
Net earnings (loss)	<u>\$ 7,568</u>	<u>(8,379)</u>	Bénéfices nets (perte nette)
Earnings (loss) per share (note 9):			Bénéfices (perte) par action (note 9):
Before extraordinary item	<u>\$ 1.02</u>	<u>.73</u>	Avant poste extraordinaire
After extraordinary item	<u>\$ 1.02</u>	<u>(1.34)</u>	Après poste extraordinaire

See accompanying notes to consolidated financial statements.

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

consolidated statement of retained earnings and contributed surplus

Year ended December 31, 1975
with comparative figures for 1974

état consolidé des bénéfices non répartis et du surplus d'apport

Exercice terminé le 31 décembre 1975
avec chiffres comparatifs de 1974

	<u>1975</u>	<u>1974</u>	
	(in thousands/en milliers)		
Retained earnings:			Bénéfices non répartis:
Balance at beginning of year	\$ 7,693	17,374	Solde au début de l'exercice
Net earnings (loss) for year	<u>7,568</u>	<u>(8,379)</u>	Bénéfices nets (perte nette) de l'exercice
	<u>15,261</u>	<u>8,995</u>	
Tax paid on wind-up of subsidiaries	38	74	Impôt versé à la liquidation de filiales
Dividends:			Dividendes:
Common	657	669	ordinaire
First Preference	553	553	privilegié de premier rang
Second Preference	6	6	privilegié de second rang
	<u>1,254</u>	<u>1,302</u>	
Balance at end of year	14,007	7,693	Solde à la fin de l'exercice
Contributed surplus	<u>795</u>	<u>795</u>	Surplus d'apport
Retained earnings and contributed surplus	<u>\$14,802</u>	<u>8,488</u>	Bénéfices non répartis et surplus d'apport
See accompanying notes to consolidated financial statements.			Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

consolidated statement of changes in financial position

Year ended December 31, 1975
with comparative figures for 1974

état consolidé de l'évolution de la situation financière

Exercice terminé le 31 décembre 1975
avec chiffres comparatifs de 1974

	1975	1974	
	(in thousands/en milliers)		
Financial resources provided by:			Provenance des ressources financières:
Operations	\$17,467	15,058	Exploitation
Mortgages, notes and loans	15,606	12,475	Hypothèques, billets et emprunts
Proceeds (net of applicable mortgages) of disposal of rental properties less gain included in operations	—	4,327	Produit (moins les hypothèques s'y rattachant) de l'aliénation de propriétés à revenu moins le gain compris dans l'exploitation
Construction financing	16,012	61,894	Financement de la construction
Capital stock issued	1,079	9	Emission de capital-actions
Other—net	—	1,739	Autre—montant net
	50,164	95,502	
Financial resources used for:			Utilisation des ressources financières:
Rental properties	6,901	24,478	Propriétés à revenu
Hotel	17,543	24,116	Hôtel
Property, plant and equipment	1,497	1,618	Propriétés, installations et équipement
Investment in land	13,442	20,527	Placement en terrains
Increase in inventories	11,043	21,926	Augmentation des stocks
Repayment of long-term debt	9,590	5,920	Remboursement de dette à long-terme
Acquisition of businesses including assumption of net bank indebtedness—\$2,019	—	4,195	Acquisition d'entreprises, y compris le support de la dette bancaire nette—\$2,019
Dividends paid by the Corporation	1,217	1,228	Dividendes versés par la Compagnie
Other—net	3,664	—	Autre—montant net
	64,897	104,008	
Increase in bank indebtedness, net of cash	\$14,733	8,506	Augmentation de la dette bancaire, moins l'encaisse
See accompanying notes to consolidated financial statements.			Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

schedule 1

consolidated schedule of long-term debt

December 31, 1975 with comparative figures for 1974

Debt applicable to:	Average interest rates at December 31, 1975 Taux moyens d'intérêt au 31 décembre 1975	Due as follows — Echéances			
		1976	1977	1978	1979
Rental properties:					
6¼% to 12% mortgages, loans and bonds	8.2%	\$ 3,124	14,368	5,748	7,289
Amount due under financing arrangement (note 5)	9.9	—	—	—	—
Bank loans (i)	9.3	4,512	4,662	—	—
Hotel:					
Bank loan (i)	9.3	46,411	—	—	—
Land held for sale and development:					
6% to 15% mortgage loans	8.7	5,090	3,017	1,715	1,113
Other:					
Convertible notes payable (note 8)	6.6	—	—	—	—
104,000,000 Swiss franc notes payable, secured by a pledge of three parcels of land	8.8 (ii)	—	26,954	—	—
Provision for unrealized translation difference (iii)	—	—	13,800	—	—
Sundry loans and notes secured by specific mortgages receivable, machinery and property	9.9	522	555	481	177
		<u>\$59,659</u>	<u>63,356</u>	<u>7,944</u>	<u>8,579</u>

(i) Bank loans in the aggregate of \$76,211,566 Canadian are repayable in the aggregate of \$73,900,000 U.S. of which \$55,584,566 Canadian is included above in long-term debt and \$20,627,000 Canadian is included in advances relating to housing. Future U.S. dollar purchases have been obtained for such debt and they are translated at the contracted amount. Additional security has been given to the bank in the form of a debenture and the assignment of a lease on a rental property. The interest rates are adjusted every 180 days.

(ii) Based on the amount realized plus the provision for the unrealized translation difference.

(iii) At the exchange rates in effect at December 31, 1975, the provision is approximately \$400,000 more than the translation difference.

tableau 1

tableau consolidé de la dette à long terme

Au 31 décembre 1975, avec chiffres comparatifs de 1974

Due as follows — Echéances		Total		
	Subsequent to Après 1980	(in thousands/en milliers)		
1980		1975	1974	Dette relative à:
5,073	92,397	127,999	122,074	Propriétés à revenu:
				Hypothèques 6¼% à 12%, emprunts et obligations
—	38,000	38,000	38,000	Montant à payer en vertu d'un accord de financement (note 5)
—	—	9,174	13,137	Emprunts bancaires (i)
—	—	46,411	30,400	Hôtel:
				Emprunt bancaire (i) -
2,334	509	13,778	11,382	Terrains détenus pour vente et mise en valeur:
				Emprunts hypothécaires 6% à 15%
—	6,359	6,359	6,359	Autre:
				Effets à payer convertibles (note 8)
—	—	26,954	26,954	Billets à payer, au montant de 104,000,000 de francs suisses, garantis par le nantissement de trois parcelles de terrain
—	—	13,800	13,800	Provision pour différence de conversion non réalisée (iii)
176	805	2,716	2,996	Autres emprunts et billets à payer, garantis par des hypothèques à recevoir, de la machinerie et des propriétés déterminées
<u>7,583</u>	<u>138,070</u>	<u>285,191</u>	<u>265,102</u>	

- (i) Les emprunts bancaires d'un montant global de \$76,211,566 canadiens sont remboursables au montant global de \$73,900,000 E.-U.; \$55,584,566 canadiens en sont inscrits ci-dessus dans la dette à long terme et \$20,627,000 canadiens sont compris dans les avances relative aux habitations. Des achats de dollars E.-U. futurs ont été obtenus pour cette dette et ils sont exprimés au montant inscrit au contrat. D'autres garanties ont été données à la banque sous forme d'une débeture et de cession d'un bail sur une propriété à revenu. Les taux d'intérêt sont rajustés à tous les 180 jours.
- (ii) Basé sur le montant réalisé plus la provision pour différence de conversion non réalisée.
- (iii) Aux taux de change en vigueur le 31 décembre 1975, la provision est d'environ \$400,000 supérieure à la différence de conversion.

notes to consolidated financial statements

December 31, 1975

notes aux états financiers consolidés

31 décembre 1975

1. Analysis of Revenues and Costs of Sales

	1975		1974	
	(in thousands/en milliers)			
Revenues:				
Rentals	\$ 50,537	36%	44,244	49%
Sales—housing	45,005	32	19,594	22
—residential rental properties converted to condominiums	6,568	5	—	—
—lumber and building products	25,949	19	22,764	25
—land	4,929	3	2,337	2
Hotel and restaurants	6,459	5	—	—
Other	522	—	1,862	2
	<u>\$139,969</u>	<u>100</u>	<u>90,801</u>	<u>100</u>

1. Analyse du revenu et du coût des ventes

Revenu:	
Location	
Ventes—habitations	
—propriétés à revenu résidentielles converties en condominiums	
—bois et matériaux de construction	
—terrains	
Hôtel et restaurants	
Autre	

	1975	1974
	(in thousands/en milliers)	
Cost of sales:		
Rental property operating costs (excluding interest)	\$23,120	20,998
Housing	40,264	15,980
Cost of residential rental properties sold as condominiums	4,951	—
Lumber and building products	22,493	19,842
Land	1,892	391
Hotel and restaurants (excluding interest)	6,710	—
	<u>\$99,430</u>	<u>57,211</u>

Coût des ventes:	
Frais d'exploitation des propriétés à revenu (exclusion faite de l'intérêt)	
Habitations	
Coût des propriétés à revenu résidentielles vendues comme condominiums	
Bois et matériaux de construction	
Terrains	
Hôtel et restaurants (exclusion faite de l'intérêt)	

2. Accounts, Loans and Mortgages Receivable

	1975	1974
	(in thousands/en milliers)	
Trade accounts, rents and other receivables	\$14,734	9,080
Amounts receivable on property transactions, interest bearing	7,358	5,349
Mortgages taken back on sales of housing, interest bearing	3,007	1,042
Receivable from officers	2,456	313
	<u>\$27,555</u>	<u>15,784</u>
Due within one year	<u>\$18,000</u>	<u>10,600</u>

2. Comptes, prêts et hypothèques à recevoir

Comptes commerciaux, loyers et autres comptes à recevoir	
Montants à recevoir de transactions immobilières, portant intérêt	
Hypothèques reprises à la vente de maisons, portant intérêt	
À recevoir de cadres supérieurs	
Dû en deçà d'un an	

The portions of accounts, loans and mortgages receivable which are due beyond one year relate mainly to mortgages taken back on sales of housing and to amounts receivable on sales of properties.

Receivable from officers includes \$1,079,300 loaned to the Trustee of the Stock Purchase Plan (note 8).

La portion des comptes, prêts et hypothèques à recevoir dans plus d'un an a trait principalement à des hypothèques reprises à la vente de maisons et à des montants à recevoir de la vente de propriétés.

Le montant à recevoir de cadres supérieurs comprend \$1,079,300 prêté au fiduciaire du régime d'achat d'actions (note 8).

3. Inventories

	<u>1975</u>
	(in thousands/en milliers)
Housing completed and in progress	\$59,797
Lumber and building products	11,041
Hotel and restaurant supplies	489
	<u>\$71,327</u>

Such inventories are valued at the lower of cost or estimated net realizable value.

3. Stocks

	<u>1974</u>
	(in thousands/en milliers)
Habitations terminées et en chantier	51,442
Bois et matériaux de construction	8,842
Fournitures d'hôtel et de restaurant	—
	<u>60,284</u>

Ces stocks sont évalués au moindre du coût ou de la valeur nette réalisable estimative.

4. Land Held for Sale and Development

The following net carrying costs were added to the carrying value of land during 1975 and 1974 in addition to direct costs of acquisitions and improvements:

	<u>1975</u>
	(in thousands/en milliers)
Interest on general corporate borrowings	\$1,111
Interest on specific borrowings	1,151
Real estate taxes	644
Miscellaneous revenues	(101)
	<u>\$2,805</u>

The Province of Québec has filed notice of expropriation of the Corporation's property at Mount St-Bruno, St-Bruno, Québec. As compensation has not been determined, no recognition of this transaction has been given in the accounts. At December 31, 1975, a deposit of \$2,500,000 has been advanced to the Corporation by the Province and is included under the caption Advances relating to land and housing. Management and legal counsel are of the opinion that the ultimate proceeds on settlement will exceed the carrying value of these lands.

4. Terrains détenus pour vente et mise en valeur

Les montants nets de frais suivants furent ajoutés à la valeur comptable des terrains au cours de 1975 et 1974 en plus des frais directs d'acquisition et d'amélioration:

	<u>1974</u>
	(in thousands/en milliers)
Intérêt sur emprunts généraux de la Compagnie	676
Intérêt sur emprunts spécifiques	993
Taxes foncières	566
Revenus divers	(86)
	<u>2,149</u>

La Province de Québec a inscrit un avis d'expropriation des terrains de la Compagnie au Mont Saint-Bruno, Saint-Bruno, Québec. La compensation n'en a pas été déterminée et cette transaction n'a pas été considérée dans les comptes. Au 31 décembre 1975, un dépôt de \$2,500,000 a été avancé à la Compagnie par la Province. Ce dépôt est compris dans le poste Avances relatives aux terrains et aux habitations. La direction et le contentieux sont d'avis que le produit final du règlement dépassera la valeur comptable de ces terrains.

5. Rental Properties; Hotel; Other Property, Plant and Equipment

	Rental Properties Propriétés à revenu	Hotel Hôtel	Other Property, Plant and Equipment Autres propriétés, installa- tions et équipement	Total (in thousands/en milliers)	
				1975	1974
Buildings, at cost	\$219,894	39,216	4,191	263,301	205,652
Furnishings, equipment and machinery, at cost	6,065	7,184	8,540	21,789	16,020
	225,959	46,400	12,731	285,090	221,672
Less accumulated depreciation	23,121	211	6,158	29,490	26,085
	202,838	46,189	6,573	255,600	195,587
Land, at cost	37,754	2,059	338	40,151	40,572
Construction in progress, at cost	3,285	—	—	3,285	43,579
TOTAL	<u>\$243,877</u>	<u>48,248</u>	<u>6,911</u>	<u>299,036</u>	<u>279,738</u>

5. Propriétés à revenu; hôtel; autres propriétés, installations et équipement

Immeubles, au coût
Mobiliier, équipement et
machinerie, au coût
Moins amortissement accumulé
Terrains, au coût
Construction en cours, au coût
TOTAL

Under the terms of a financing transaction the Corporation transferred title to Place de Ville, Phase II and concurrently leased back the premises and was granted an option to reacquire title to the land and buildings, which it intends to exercise. The reacquisition price of \$38,000,000 is recorded as long-term debt and the original cost of the property continues to be carried as an asset and is being depreciated.

Selon les termes d'une transaction de financement, la Compagnie a transporté les titres sur Place de Ville, Phase II, a en même temps loué les lieux et s'est fait accorder une option lui permettant de reprendre les titres sur le terrain et les immeubles, option qu'elle a l'intention d'exercer. Le prix de réacquisition de \$38,000,000 est inscrit comme dette à long terme et le coût original des immeubles est toujours inscrit comme actif et est amorti.

6. Other Assets and Deferred Charges

6. Autres éléments d'actif et frais reportés

	<u>1975</u>	<u>1974</u>
	(in thousands/en milliers)	
Deposits for land acquisitions and stand-by fees with various lending institutions	\$2,712	1,639
Unamortized premium to be paid on reacquisition of a rental property	733	800
Unamortized discount and expenses on issue of long-term debt	494	636
Goodwill at cost, less amortization	556	803
Deferred hotel costs, less amortization	3,651	633
Unamortized hotel linen, tableware and uniform costs	1,064	—
Deferred income tax debit applicable to loss carry-forward of a subsidiary	523	734
Miscellaneous	317	597
	<u>\$10,050</u>	<u>5,842</u>

Pre-opening costs and operating costs net of revenue to September 30, 1975 in connection with the Harbour Castle Hotel, Toronto were deferred as follows:

Les frais de pré-exploitation et les coûts d'exploitation moins le revenu au 30 septembre 1975, relativement à l'hôtel Harbour Castle de Toronto, ont été reportés ainsi:

	(in thousands/ en milliers)	
Pre-opening costs	\$1,574	Frais de pré-exploitation
Operating costs net of revenue	<u>2,270</u>	Coûts d'exploitation moins le revenu
	<u>\$3,844</u>	

7. Income Taxes

The income taxes provided in the accompanying consolidated statement of earnings include taxes currently payable and deferred taxes as follows:

7. Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu pourvus à l'état consolidé des bénéfices ci-joint comprennent les impôts exigibles et les impôts reportés, tel qu'il suit:

	<u>1975</u>	<u>1974</u>	
	(in thousands/en milliers)		
Currently payable	\$ 315	113	Exigibles
Deferred	5,499	5,669	Reportés
	<u>\$5,814</u>	<u>5,782</u>	

The effective rate of income tax for 1975 is less than normal as a result of non-taxable gains on the disposal of certain assets.

Le taux réel d'impôt sur le revenu de 1975 est moindre que la normale du fait de gains non imposables à l'aliénation de certains éléments d'actif.

8. Capital Stock

The authorized and issued capital stock of the Corporation is as follows:

- (i) **First Preference Shares**
Authorized and issued 790,455 7% cumulative, redeemable, convertible shares with a par value of \$10 each. During 1975, 100 shares were converted to Class A common shares.
- (ii) **Second Preference Shares**
Authorized and issued 1,000,000 3% non-cumulative, redeemable shares with a par value of 20¢ each entitling the holder to ten votes for each share.
- (iii) **Common Shares**
The authorized common share capital is comprised of 14,953,262 Class A and B common shares without par value and 1,000 common shares without par value, provided however that the total aggregate consideration for the issue of common shares shall not exceed in amount or value the sum of \$51,784,538.

A summary of the changes in issued and fully paid common shares during the year is as follows:

	Number of Shares Class A	Class B
	Nombre d'actions Classe A	Classe B
Balance at December 31, 1974	6,683,053	6,200
Issued for cash pursuant to Stock Purchase Plan	236,500	—
Issued on conversion of First Preference Shares	105	—
Class A shares converted to Class B shares	(2,235,180)	2,235,180
Balance at December 31, 1975	<u>4,684,478</u>	<u>2,241,380</u>

Class A and B common shares are inter-convertible at any time at the option of the holder. Class B shareholders are entitled to receive, when declared by the Board of Directors, dividends out of either tax-paid undistributed surplus on hand or 1971 capital surplus on hand, as defined under the Income Tax Act. In all other respects Class A and Class B shares rank equally.

At December 31, 1975 there is approximately \$1,400,000 of tax-paid undistributed surplus on hand.

Outstanding options granted by the Corporation for the purchase of its Class A common shares at December 31, 1975 are as follows:

8. Capital-actions

Le capital-actions autorisé et émis de la Compagnie est le suivant:

- (i) **Actions privilégiées de premier rang**
Autorisées et émises: 790,455 actions, 7% cumulatif, rachetables, convertibles, d'une valeur au pair de \$10 chacune. Au cours de 1975, 100 actions furent converties en actions ordinaires Classe A.
- (ii) **Actions privilégiées de second rang**
Autorisées et émises, 1,000,000 d'actions, 3% non cumulatif, rachetables, d'une valeur au pair de 20¢ chacune et donnant au détenteur 10 votes par action.
- (iii) **Actions ordinaires**
Le capital-actions ordinaire autorisé comprend 14,953,262 actions ordinaires Classe A et Classe B sans valeur au pair et 1,000 actions ordinaires sans valeur au pair; toutefois, la considération globale provenant de l'émission desdites actions ordinaires ne doit pas dépasser en montant ou en valeur la somme de \$51,784,538.

Voici un résumé des changements survenus au cours de l'exercice dans les actions ordinaires émises et entièrement payées:

	Stated Value	
	Valeur Attribuée	
(in thousands / en milliers)		
Balance at December 31, 1974	\$30,852	Solde au 31 décembre 1974
Emises au comptant en vertu du régime d'achat d'actions	1,079	
Emises à la conversion d'actions privilégiées de premier rang	1	
Actions Classe A converties en actions Classe B	—	
Solde au 31 décembre 1975	<u>\$31,932</u>	

Les actions ordinaires Classe A et Classe B sont inter-convertibles en tout temps au gré du détenteur. Les actionnaires Classe B ont le droit de recevoir, sur déclaration par le conseil d'administration, des dividendes provenant du surplus en mains non distribué libéré d'impôt ou du surplus de capital en mains en 1971, selon la définition de la Loi de l'impôt sur le revenu. A tous autres égards, les actions Classe A et Classe B prennent le même rang.

Au 31 décembre 1975, il y a environ \$1,400,000 de surplus en mains non distribué libéré d'impôt.

Les options en cours accordées par la Compagnie pour l'achat de ses actions Classe A au 31 décembre 1975 sont les suivantes:

Optionee	Number of Common Shares Subject to Option Nombres d'actions ordinaires sujettes à l'option	Exercise Price Per Share Prix de l'action selon l'option	Option Expiry Date Date d'échéance de l'option	Bénéficiaire
A Canadian chartered bank	525,069	\$10.00	1976	Une banque à charte canadienne
Directors, executives and senior employees	161,100	\$ 4.50	1976 to 1983	Administrateurs, cadres et employés supérieurs

The changes in the outstanding options to directors, executives and senior employees during the year were as follows:

Shares under option, December 31, 1974	337,600
Granted	110,000
Cancelled	(50,000)
Exercised	(236,500)
Shares under option, December 31, 1975	<u>161,100</u>

Les changements au cours de l'année dans les options en cours aux mains d'administrateurs, cadres et employés supérieurs furent les suivants:

Actions sous option le 31 décembre 1974
Emises
Annulées
Exercées

Actions sous option le 31 décembre 1975

During 1975, the Corporation entered into an agreement with a trustee to establish a Stock Purchase Plan. Pursuant to the terms of the Plan, the Corporation made non-interest bearing loans in the amount of \$1,079,300 to the trustee to enable him to acquire 236,500 Class A common shares for the account of certain officers.

Au cours de 1975, la Compagnie a conclu un accord avec un fiduciaire en vue de créer un régime d'achat d'actions. Conformément aux dispositions du régime, la Compagnie a accordé des prêts ne portant pas intérêt, d'un montant de \$1,079,300, au fiduciaire afin de lui permettre d'acquérir 236,500 actions ordinaires Classe A pour le compte de certains dirigeants.

Proceeds from the sale of shares of the Corporation upon exercise of options have been credited to capital stock. No values are assigned in the accounts to such options and accordingly, no charges therefore are reflected in earnings.

Le produit de la vente d'actions de la Compagnie à l'exercice d'options a été crédité au capital-actions. Aucune valeur n'a été imputée aux options dans les livres et conséquemment aucun frais n'a été imputé aux bénéficiaires.

The holders of the 790,455 First Preference Shares have the right to exchange each such share for 1.05 Class A common shares at any time in the future. If all such preference shares were tendered an additional 829,977 Class A common shares would be issued.

Les détenteurs de 790,455 actions privilégiées de premier rang ont le droit d'échanger chacune de ces actions contre 1.05 action ordinaire Classe A en tout temps à l'avenir. Si toutes ces actions privilégiées étaient rendues, un nombre additionnel de 829,977 actions ordinaires Classe A seraient émises.

Ten convertible notes payable in the amount of \$635,969 (aggregating \$6,359,358) are convertible in series into 141,319 (aggregating 1,413,190) Class A common shares of the Corporation after January 1 of each year until 1982. The conversion feature for all of the notes expires upon maturity.

Dix billets à payer de \$635,969 chacun (pour un total de \$6,359,358) sont convertibles en série en 141,319 actions ordinaires Classe A (pour un total de 1,413,190 actions) après le 1er janvier de chaque année d'ici 1982. Ce privilège de conversion de tous les billets tombe à l'échéance.

The conditions attached to the First Preference Shares include certain restrictions on the declaration or payment of dividends. The amount of dividends which can be paid to common and Second Preference shareholders in 1976 amounts to approximately \$6,500,000 subject to the restricting provisions of The Anti-Inflation Act.

Les conditions rattachées aux actions privilégiées de premier rang comprennent certaines restrictions sur la déclaration ou le versement de dividendes. Le montant des dividendes qui peut être versé aux actionnaires ordinaires et privilégiés de second rang en 1976 se monte à environ \$6,500,000, sous réserve des dispositions restrictives de la Loi anti-inflation.

9. Fully Diluted Earnings Per Share
Fully diluted earnings per share are \$0.82.

9. Les bénéfices dilués par action
Les bénéfices dilués par action sont de \$0.82.

10. Remuneration of Directors and Officers
The aggregate direct remuneration paid by the Corporation to directors and senior officers of the Corporation as defined in The Business Corporations Act (Ontario) for the year ended December 31, 1975 was \$906,995 (1974 — \$752,133).

10. Rémunération des administrateurs et des dirigeants
La rémunération totale directe versée par la Compagnie à ses administrateurs et cadres supérieurs, selon la définition de The Business Corporations Act (Ontario), a été de \$906,995 (1974—\$752,133).

11. Contingent Liabilities and Commitments

- (a) The Corporation has entered into various lease commitments with terms running to 92 years. Certain of these leases have escalation clauses requiring adjustments to rent at various dates based on the market value of the property or other factors. The aggregate minimum rentals payable under such leases amount to approximately \$124,000,000 and those that are payable within the next ten years will be in the aggregate approximate annual amounts as follows:

1976	\$4,300,000
1977-1985	\$4,200,000

- (b) Canadian Interurban Properties Limited, a predecessor company, has received income tax reassessments with respect to gains relating to the disposition of certain investment properties. The properties were disposed of prior to the Corporation acquiring control of the predecessor company. Notices of objection to the reassessment were filed in a prior year. In 1974 the Minister of National Revenue confirmed the reassessments. Appeals from the reassessments have been filed with the Tax Review Board. Based upon the facts known to the Corporation and its legal counsel it is the opinion of counsel that, subject to the uncertainties of litigation, the Corporation has a reasonable likelihood of succeeding in its appeal against these reassessments. In the event that these reassessments are sustained, it would have the effect of reducing retained earnings by approximately \$750,000.
- (c) A bank letter of credit in the amount of \$5,000,000 has been issued to the City of Montréal guaranteeing that the Corporation will fulfill obligations with respect to the completion dates for the redevelopment of a portion of the raceway property.
- (d) The Corporation has entered into an agreement with the Government of Canada whereby the Corporation will construct a complex of office towers aggregating approximately 1,800,000 square feet and a 250 room hotel known as Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Québec, on land partly owned by the Corporation and partly leased from the Government. The Government will lease the office towers for a period of 35 years on a fully net basis to the Corporation and has been granted an option to purchase the entire complex at the end of the lease. The cost of this complex will be substantial and negotiations for financing are underway.

12. Anti-Inflation Controls

The Corporation is subject to the mandatory controls imposed by various Government anti-inflation programs. The interpretation and application of certain of the provisions of these programs is uncertain at this time and, accordingly, it is not possible to determine whether the Corporation is in full compliance with the legislation for the period since inception of the programs to December 31, 1975.

13. Certain reclassifications have been made to the 1974 figures to conform with the 1975 presentation.

11. Passif éventuel et engagements

- (a) La Compagnie a conclu divers baux couvrant des périodes allant jusqu'à 92 ans. Certains de ces baux comportent des clauses d'augmentation exigeant le redressement du loyer à diverses dates sur la base de la valeur marchande de la propriété et d'autres facteurs. Les loyers globaux minimum à payer suivant ces baux se chiffrent à environ \$124,000,000 et ceux qui deviendront dus au cours des dix prochaines années se chiffreront approximativement aux montants annuels globaux suivants:

1976	\$4,300,000
1977-1985	\$4,200,000

- (b) Canadian Interurban Properties Limited, une compagnie-prédécesseur, a reçu de nouveaux avis de cotisation d'impôt sur le revenu relativement à des gains relatifs à l'aliénation de certaines propriétés de placement. Les propriétés ont été aliénées avant que la Compagnie ne prenne le contrôle de la compagnie-prédécesseur. Des avis d'opposition ont été présentés lors d'un exercice antérieur. En 1974, le ministre du revenu a confirmé les nouvelles cotisations. Des appels de ces nouvelles cotisations ont été inscrits auprès du Conseil de révision de l'impôt. Selon les faits connus de la Compagnie et de son contentieux, de l'avis du contentieux, sous réserve des incertitudes inhérentes à tout litige, la Compagnie devrait raisonnablement gagner son appel contre ces nouvelles cotisations. Dans l'éventualité où ces nouvelles cotisations étaient maintenues, les bénéfices non répartis seraient diminués de \$750,000 environ.
- (c) Une lettre de crédit bancaire au montant de \$5,000,000 a été émise à la Ville de Montréal aux fins de garantir que la Compagnie respectera ses obligations quant aux dates de la fin des travaux de réaménagement d'une partie de la propriété de la piste de courses.
- (d) La Compagnie a conclu avec le gouvernement du Canada une entente selon laquelle la Compagnie construira un ensemble de tours à bureaux totalisant environ 1,800,000 pieds carrés et un hôtel de 250 chambres connu sous le nom de Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Québec, sur un terrain appartenant en partie à la Compagnie et loué en partie du gouvernement. Le gouvernement louera les tours à bureaux pour une période de 35 ans en vertu d'un bail à loyer net et s'est fait accorder l'option d'acheter tout l'ensemble à la fin du bail. Les coûts de cet ensemble seront importants et les négociations relatives au financement sont présentement en cours.

12. Contrôles anti-inflation

La Compagnie est assujettie aux contrôles obligatoires imposés en vertu des divers programmes anti-inflation du gouvernement. L'interprétation et l'application des dispositions de ces divers programmes sont encore incertaines et, en conséquence, il n'est pas possible de déterminer si la Compagnie a respecté intégralement la législation, de la mise en vigueur des programmes au 31 décembre 1975.

13. Certains des montants de 1974 ont été redressés pour se conformer à la présentation de 1975.

five-year financial review

revue financière des cinq dernières années

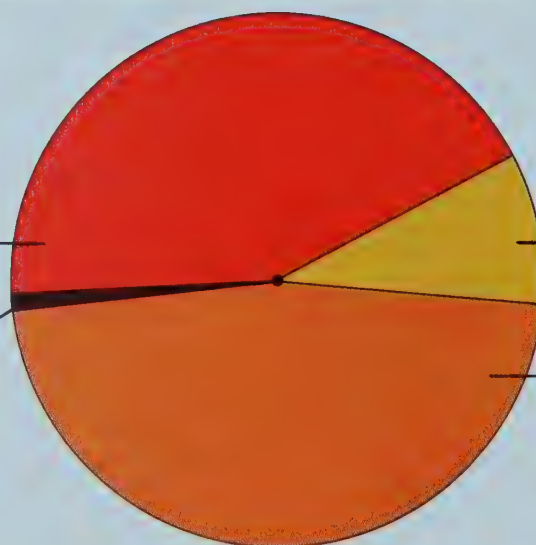
(In thousands of \$)	1971	1972	1973	1974	1975	(En milliers de \$)
Total assets	\$297,309	\$311,766	\$334,530	\$422,591	\$481,695	Actif total
Shareholders' Equity	68,389	44,637	57,117	47,446	54,839	Avoir des actionnaires
Total Revenue	78,118	90,796	94,173	90,801	139,969	Revenu total
Rental Revenue	26,204	32,881	37,689	44,244	50,537	Revenu de locations
Housing Sales	19,277	20,191	28,018	19,594	51,573	Ventes de logements
Sales of Lumber & Building Products	13,622	16,017	20,434	22,764	25,949	Ventes de bois et matériaux de construction
Cash flow	10,206	11,389	13,736	15,058	17,467	Circulation de fonds
Net earnings before extraordinary item	3,264	4,943	5,487	5,421	7,568	Bénéfices nets avant poste extraordinaire
Net (loss) earnings after extraordinary item	3,264	4,943	5,487	(8,379)	7,568	(Perte nette) bénéfices nets après poste extraordinaire
Per Common Share (in \$)						Par action ordinaire (en \$)
Cash flow	\$.75	\$1.50*	\$1.97	\$2.17	\$2.46	Circulation de fonds
Earnings:						Bénéfices:
Before extraordinary item	.25	.68*	.80	.73	1.02	Avant poste extraordinaire
After extraordinary item	.25	.68*	.80	(1.34)	1.02	Après poste extraordinaire
Dividends:						Dividendes:
Class A Common	.05	.05	.05	.10	.10	ordinaire Classe A
Class B Common	-	-	-	.085	.085	ordinaire Classe B
* Pro forma						* Pro Forma

division of pre-tax profits

(in thousands of dollars)

Income Taxes
\$5,814 (43%/o)
Impôts sur le revenu

Minority Interests
\$128 (1%/o)
Intérêts minoritaires



TOTAL PRE-TAX PROFITS \$13,509

division des profits (avant impôts)

(en milliers de dollars)

Dividends to Shareholders
\$1,254 (9%/o)
Dividendes aux actionnaires

Retained Earnings
\$6,313 (47%/o)
Bénéfices non répartis

TOTAL DES PROFITS (AVANT IMPÔTS) \$13,509

shareholder statistics

statistiques sur les actionnaires

(at December 31, 1975)	Common Shares Actions ordinaires		1st Preference Shares Actions privilégiées de 1 ^{er} rang		(au 31 décembre 1975)
	Shares Actions	Holders Détenteurs	Shares Actions	Holders Détenteurs	
Total	6,925,858	3946	790,455	1621	Total
Residing in Canada	6,894,188	3892	784,929	1607	Résidents au Canada
Percentage Canadian	99.5	98.6	99.3	99.1	Pourcentage canadien

directors

DAVID S. BEATTY, Toronto
President/Président
David S. Beatty Assets Limited

CLÉMENT CADIEUX,* Ottawa
Senior Vice-President & Treasurer
Vice-président sénior et trésorier

ROBERT CAMPEAU,* Ottawa
Chairman & Chief Executive Officer
Président du Conseil et directeur général

ANDRÉ CHARRON, Q.C./c.r., †
Montréal
President/Président, Lévesque, Beaubien Inc.

ROBERT DESPRÉS, Québec
President/Président, Université du Québec

LEONARD S. GRAHAM, P. Eng.,
Ottawa
Senior Vice-President/Vice-président sénior

DAVID KING, Ottawa
Executive Vice-President/Vice-président
exécutif

MARCEL LALANDE,* Ottawa
Senior Vice-President/Vice-président sénior

ROBERT W. MACAULAY, Q.C.,*
Toronto
Macaulay, Perry, Barristers & Solicitors/
avocats

ALAN M. MANN, M.D., † Montréal
The Montreal General Hospital/Hôpital
général de Montréal

RONALD B. MCCARTNEY,* Ottawa
President/Président

FRANÇOIS MERCIER, Q.C./c.r., †
Montréal
Stikeman, Elliott, Tamaki, Mercier & Robb
Barristers & Solicitors/avocats

JEAN C. PARADIS,* Ottawa
Deputy Chairman/Président délégué du
Conseil

administrateurs

ROBERT L. PIERCE, Q.C., Calgary
Executive Vice-President & Secretary
Vice-président exécutif et secrétaire
The Alberta Gas Trunk Line Co. Ltd.

PETER PAUL SAUNDERS, Vancouver
Chairman & President/Président du Conseil
et Président
Cornat Industries Ltd.

ROGER N. SÉGUIN, Q.C./c.r., Ottawa
Séguin, Carbonneau & Landriault
Barristers & Solicitors/avocats

JOHN M. STEWART, Toronto
Retired/Retraité

*Member of Executive Committee
Membre du comité exécutif

†Member of Audit Committee
Membre du comité de vérification

officers

ROBERT CAMPEAU
Chairman & Chief Executive Officer
Président du Conseil et directeur général

JEAN C. PARADIS
Deputy Chairman/Président délégué
du Conseil

RONALD B. MCCARTNEY
President/Président

DAVID KING
Executive Vice-President/Vice-président
exécutif

PIERRE BENOIT, Q.C./c.r.
Senior Vice-President, Development
Vice-président sénior, aménagement

DAVID C. BOTBOL
Senior Vice-President, Hotels
Vice-président sénior, hôtels

CLÉMENT CADIEUX
Senior Vice-President, Finance & Treasurer
Vice-président sénior, finances et trésorier

LEONARD S. GRAHAM, P. Eng.
Senior Vice-President, Heavy Construction
Vice-président sénior, construction lourde

MARCEL LALANDE
Senior Vice-President, Housing
Vice-président sénior, habitation

CLAUDE BLANCHET
Vice-President, Québec
Vice-président, Québec

E.B. BRACKENBURY
Vice-President, Residential Properties
Vice-président, propriétés résidentielles

RAYMOND CHEVRIER
Vice-President — Contracts, Heavy
Construction
Vice-président contrats, construction
lourde

ROSAIRE GAGNON
Vice-President, Lumber Operations
Vice-président, exploitations forestières

dirigeants

JEAN-MARIE GAUDREAU
Vice-President, Architecture
Vice-président, architecture

RAYMOND M. LAROCQUE
Vice-President, Building Materials
Vice-président, matériaux de construction

W. ALAN MACFARLANE, C.A.
Vice-President, Accounting
Vice-président, comptabilité

ROBERT E. McELLIGOTT
Vice-President, Macval Developments
Vice-président, Macval Developments

JOHN TOPPING
Vice-President, Commercial Properties
Vice-président, propriétés commerciales

LAURENT P. CARR, LL.B.
Secretary & Legal Counsel
Secrétaire et conseiller juridique

Auditors/Vérificateurs: Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Transfer Agent/Agent de transfert: The Royal Trust Co., Montréal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

Registrar/Régistrare: Guaranty Trust Co. of Canada, Montréal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

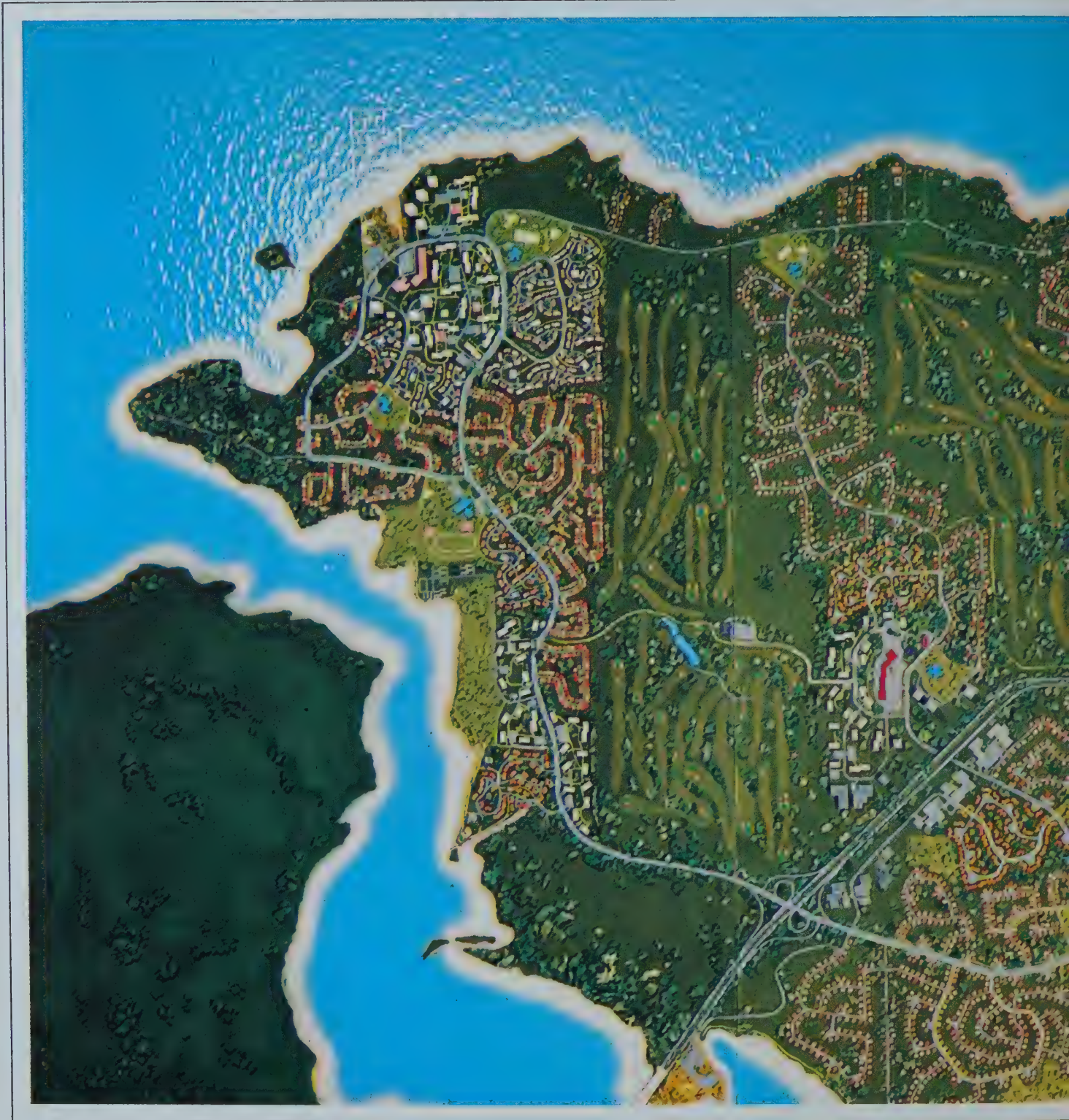
Listed on/Inscription: (CMP) Toronto Stock Exchange, Bourse de Montréal

Head Office/Siège social: 2932 Base Line Road, Box 450, Station A, Ottawa, Ontario K1N 8R9, Canada.
Telex 0533303/Telephone (613) 596-4110.



Printed in Canada on Canadian Paper
Imprimé au Canada sur papier Canadien

CAMPEAU CORPORATION/2932 Base Line Road/Box 450 Station A/Ottawa/Canada K1N 8R9



Hôtel Harbour Castle

Nous sommes enchantés de l'attention qui a été accordée par la presse et de la réaction publique à ce que l'on a appelé "l'un des meilleurs hôtels au monde". L'ouverture formelle, qui a duré trois jours à la mi-juin, a été généreusement publiée dans les journaux, à la radio et à la télévision par tout le pays, ainsi qu'aux Etats-Unis et en Europe. Plusieurs demandes de renseignements nous ont été adressées, certaines d'entre elles venant d'outre-mer, et un nombre considérable de réservations en groupes ont été acceptées.

Tous les restaurants font de très bonnes affaires et sont complets presque quotidiennement. Seulement quatre mois après l'ouverture, toutes les chambres ont été réservées à plusieurs reprises et l'hôtel a déjà trouvé sa place parmi les grands hôtels de Toronto.

Le nouveau centre de reconditionnement physique, le "Harbour Club", a été ouvert au public et aux clients de l'hôtel. Nous préparons l'ouverture de "La Terrace", un nouveau restaurant en plein air près de la piscine.

Nominations

Le Conseil a approuvé de la promotion de M. David Botbol, qui dirige la division de l'hôtellerie, à vice-président sénior et de la nomination de M. Pierre Benoit, ancien maire d'Ottawa, au poste de vice-président sénior, aménagement commercial et de celle de M. John Topping au poste de vice-président, propriétés commerciales. M. E.B. Brackenbury demeure vice-président, propriétés résidentielles.

Six mois terminés
le 30 juin 1975



Maisons modèles à Port-St-Raphaël, Ile Bizard, Montréal.

Six months ended
June 30, 1975



Model homes at Port-St-Raphaël, Ile Bizard, Montreal.

AR51



TO OUR SHAREHOLDERS

CONSOLIDATED STATEMENT
OF EARNINGSÉTAT CONSOLIDÉ DES
BÉNÉFICES

Six months ended June 30/Six mois terminés le 30 juin

The Board of Directors is pleased with the operating results of the second quarter.

As we had projected, housing sales made a major comeback from the depressed situation which existed in the second half of 1974. This is reflected in the dollar volume of sales closed (\$12.6 million vs. \$8.5 million in the same quarter last year and only \$5.9 million in the entire second half of last year). Equally important, there was a record volume of new housing sales during the second quarter, a large number of which did not close by June 30th; these will be reflected in the next quarterly report as at September 30th.

Also as expected, rental revenues continue to increase at a substantial rate in view of new properties now on stream and higher percentage rents from several existing commercial properties. It should be noted that while total rental revenue is approximately 150/o ahead of last year, operating expenses have increased by only 60/o through improved management controls.

There were no meaningful sales of land in the recent quarter, although it is management's policy to sell some of its surplus serviced land, residential, commercial or industrial, on an orderly basis. The effect of this policy could be manifested during the second half of this year.

Shareholders can rest assured that despite earnings of 31¢ per share and cash flow of 90¢ at June 30th this year, as against 38¢ and \$1.04 (restated) respectively in 1974, we remain confident that total 1974 earnings of 73¢ per share and cash flow of \$2.17 will be exceeded in the current year.

On behalf of the Board of Directors,

President

Chairman and
Chief Executive Officer

Ottawa,
August 19, 1975

	1975	1974	
Revenues:			Revenu:
Rentals	\$24,014,447	21,082,981	Location
Sales — housing	16,428,222	13,658,701	Ventes — logements
— lumber and building products	10,449,198	11,954,464	— bois et matériaux de construction
— land	1,121,120	21,145	— terrains
Other	1,807,362	660,729	Autre
	53,820,349	47,378,020	
Costs and expenses, exclusive of depreciation and depletion:			Coûts et dépenses, à l'exclusion de l'amortissement et de l'épuisement:
Rental property operating expenses	11,161,357	10,495,209	Frais d'exploitation des propriétés à revenu
Mortgage interest on rental properties	5,530,456	4,923,160	Intérêts hypothécaires sur les propriétés à revenu
Cost of sales — housing	13,972,865	10,338,733	Coûts des ventes — logements
— lumber and building products	7,994,255	8,868,826	— bois et matériaux de construction
— land	404,043	3,126	— terrains
Other	1,336,130	—	Autre
General, administrative and selling expense	4,206,641	3,443,034	Dépenses générales, dépenses d'administration et de vente
Other interest expense	2,681,276	1,967,736	Autres dépenses d'intérêt
Research and development	193,712	208,186 *	Frais de recherche et de développement
	47,480,735	40,248,010	
	6,339,614	7,130,010	
Depreciation and depletion	1,625,023	1,655,311	Amortissement et épuisement
	4,714,591	5,474,699	
Income taxes	2,271,819	2,605,666	Impôts sur le revenu
	2,442,772	2,869,033	
Minority interests	42,803	24,690	Intérêts minoritaires
Net earnings	\$ 2,399,969	2,844,343	Bénéfices nets
Earnings per share (Note)	31¢	38¢	Bénéfices par action (Note)

NOTE — Assuming full dilution, 1975 earnings per share would be 26¢.

* Restated to expense research and development costs

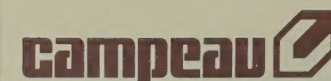
NOTE — Si l'on suppose une dilution complète, les bénéfices par action en 1975 seraient de 26¢.

* Redressé afin de radier les frais de recherche et de développement.

The above figures are unaudited./Les chiffres ci-

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION

ÉTAT CONSOLIDÉ DES CHANGEMENTS DANS LA SITUATION FINANCIÈRE



À NOS ACTIONNAIRES

Six months ended June 30/Six mois terminés le 30 juin

	1975	1974	
Financial resources provided by:			Provenances des ressources financières:
Operations	\$ 6,427,155	7,225,042	Exploitation
Mortgages, notes and loans	25,441,315	28,724,648	Hypothèques, billets et emprunts
Proceeds of capital stock issued			Produit d'émission de capital-
— common	889,300	9,450	actions — ordinaires
Net proceeds of disposal of			Produit net de l'aliénation
property, plant and			d'immeubles, installations et
equipment	—	728,049	équipement
Increase in bank indebtedness	10,580,392	9,245,004	Augmentation de la dette bancaire
	\$43,338,162	45,932,193	
Financial resources used for:			Utilisation des ressources financières:
Hotel, rental properties and			Hôtel, propriétés à revenu et
property, plant and			propriétés, installations et
equipment	\$21,751,615	24,591,263	équipement
Investment in land	7,731,597	9,080,722	Placement en terrains
Repayment of long-term			Remboursement de dette à long-
debt	5,968,902	3,024,258	terme
Dividends paid	604,340	611,110	Dividendes versés
Other — net	7,281,708	8,624,840	Autre — montant net
	\$43,338,162	45,932,193	

Le Conseil d'Administration est très satisfait des résultats d'exploitation du deuxième trimestre.

Comme nous avons prévu, les ventes de logements ont accusé une amélioration très importante par rapport à la situation déprimée au cours du deuxième semestre de 1974. La valeur des ventes conclues en fait foi (\$12.6 millions contre \$8.5 millions durant le même trimestre l'année dernière et seulement \$5.9 millions durant l'ensemble du deuxième semestre). Tout aussi important, nous avons vendu un nombre record de logements au cours du deuxième trimestre et plusieurs de ces ventes n'ont pas été conclues au 30 juin: elles seront réfléchies dans notre prochain rapport trimestriel.

Les revenus de location continuent à augmenter à un taux substantiel, tel qu'anticipé, ceci à cause des propriétés récemment ajoutées à notre portefeuille et des loyers indexés aux ventes de plusieurs propriétés commerciales. Alors que le revenu total de location excède celui de l'année dernière de quelque 150/o, l'accroissement des frais d'exploitation n'est que de 60/o, grâce à un contrôle amélioré.

Nous n'avons complété aucune vente importante de terrains au cours du récent trimestre. Cependant nous avons pour principe de vendre d'une façon bien ordonnée, plusieurs terrains qui excèdent nos besoins, qu'ils soient résidentiels, commerciaux ou industriels. Cette politique produira sans doute des résultats tangibles au cours des deux prochains trimestres.

Les actionnaires peuvent être rassurés que même si les bénéfices sont de 31¢ par action et la circulation de fonds de 90¢ au 30 juin, alors qu'ils étaient de 38¢ et de \$1.04 (redressés) en 1974, nous sommes confiants que les résultats financiers de l'année entière dépasseront ceux de 1974, soit 73¢ et \$2.17 respectivement.

Au nom du conseil,

le président,

le président du Conseil et
directeur général,

Robert Campeau *Robert Campeau*

Ottawa,
le 19 août 1975

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION

ÉTAT CONSOLIDÉ DES CHANGEMENTS DANS LA SITUATION FINANCIÈRE

Six months ended June 30/Six mois terminés le 30 juin

	1975	1974	
Financial resources provided by:			Provenances des ressources financières:
Operations	\$ 6,427,155	7,225,042	Exploitation
Mortgages, notes and loans	25,441,315	28,724,648	Hypothèques, billets et emprunts
Proceeds of capital stock issued — common	889,300	9,450	Produit d'émission de capital- actions — ordinaires
Net proceeds of disposal of property, plant and equipment	—	728,049	Produit net de l'aliénation d'immeubles, installations et équipement
Increase in bank indebtedness	10,580,392	9,245,004	Augmentation de la dette bancaire
	\$43,338,162	45,932,193	
Financial resources used for:			Utilisation des ressources financières:
Hotel, rental properties and property, plant and equipment	\$21,751,615	24,591,263	Hôtel, propriétés à revenu et propriétés, installations et équipement
Investment in land	7,731,597	9,080,722	PlACEMENT en terrains
Repayment of long-term debt	5,968,902	3,024,258	Remboursement de dette à long- terme
Dividends paid	604,340	611,110	Dividendes versés
Other — net	7,281,708	8,624,840	Autre — montant net
	\$43,338,162	45,932,193	

Campeau
À NOS ACTIONNAIRES

Le Conseil d'Administration est très satisfait des résultats d'exploitation du deuxième trimestre.

Comme nous avions prévu, les ventes de logements ont accusé une amélioration très importante par rapport à la situation déprimée au cours du deuxième semestre de 1974. La valeur des ventes conclues en fait foi (\$12.6 millions contre \$8.5 millions durant le même trimestre l'année dernière et seulement \$5.9 millions durant l'ensemble du deuxième semestre). Tout aussi important, nous avons vendu un nombre record de logements au cours du deuxième trimestre et plusieurs de ces ventes n'ont pas été conclues au 30 juin: elles seront reflétées dans notre prochain rapport trimestriel.

Les revenus de location continuent à augmenter à un taux substantiel, tel qu'anticipé, ceci à cause des propriétés récemment ajoutées à notre portefeuille et des loyers indexés aux ventes de plusieurs propriétés commerciales. Alors que le revenu total de location excède celui de l'année dernière de quelque 150/o, l'accroissement des frais d'exploitation n'est que de 60/o, grâce à un contrôle amélioré.

Nous n'avons complété aucune vente importante de terrains au cours du récent trimestre. Cependant nous avons pour principe de vendre d'une façon bien ordonnée, plusieurs terrains qui excèdent nos besoins, qu'ils soient résidentiels, commerciaux ou industriels. Cette politique produira sans doute des résultats tangibles au cours des deux prochains trimestres.

Les actionnaires peuvent être rassurés que même si les bénéfices sont de 31¢ par action et la circulation de fonds de 90¢ au 30 juin, alors qu'ils étaient de 38¢ et de \$1.04 (redressés) en 1974, nous sommes confiants que les résultats financiers de l'année entière dépasseront ceux de 1974, soit 73¢ et \$2.17 respectivement.

Au nom du conseil,

le président,

le président du Conseil et
directeur général,

Robert Campeau

Ottawa,
le 19 août 1975

CORPORATION NEWS

Housing

New model homes at Port-St-Raphael are shown on the cover illustration of this report. The master plan for this large residential community on Ile Bizard on the outskirts of Montreal, covering 2,000 acres, calls for an ultimate population of 65,000. Approximately 500 lots have been serviced and over 100 single family dwellings are under construction. The houses are selling well and some of them are now being occupied. In the neighbouring municipality of Ville Laval, where construction of an additional 100 houses is under way, occupancies are to begin in October.

In the Ottawa area, demand continues very strong for medium-priced low rise condominium units and single family dwellings. Our inventory of completed units has been reduced drastically and a substantial programme of new construction is now under way. Conversion to condominium of 124 existing garden home rental units in two locations has been approved and sales are now proceeding.

At Harbour Square in Toronto, the sale of units continues at a satisfactory rate, despite the fact that approval of the conversion to condominium has been delayed. These conditional sales will not be reflected in our statements until municipal and ministerial approval has been received, hopefully before the end of September.

Lumber and Building Products

Sales by this Division were markedly improved during the second quarter and dollar volume was slightly ahead of the same quarter in 1974. The improvement was mainly in vacation home and retail sales, with sales to builders lagging particularly. However these are beginning to improve and, along with increasing lumber prices, the performance of this Division should be somewhat better during the second half of the year.

Harbour Castle Hotel

We are immensely pleased with the press coverage and public acceptance of what has been called "one of the world's finest hotels". The Grand Opening held over a three day period in mid June received considerable press, radio and television exposure across the country, and press coverage penetrated into the United States and Europe. A large number of enquiries have resulted, some of them from overseas, and considerable group business has been booked into the future.

All restaurant facilities are doing brisk business, with sell-outs almost every day. With only four months' operation, several "completely booked" periods have been reported and the hotel is already operating very competitively with other major Toronto hotels.

The new executive health club, the Harbour Club, has been opened to the public and guests of the hotel. Preparations are underway for the opening of La Terrace Restaurant, a new outdoor facility adjacent to the swimming pool.

New Appointments

The Board of Directors has approved the promotion to Senior Vice President of Mr. David Botbol, head of the Hotels Division, and the appointments of Mr. Pierre Benoit, former mayor of the City of Ottawa, as Senior Vice President, Commercial Development and of Mr. John Topping as Vice President, Commercial Properties. Mr. E.B. Brackenbury continues as Vice President, Residential Properties.

NOUVELLES DE LA CORPORATION

Habitations

La page couverture montre les maisons modèles à Port-St-Raphaël. Le plan directeur de cette agglomération résidentielle à l'Ile Bizard près de Montréal, d'une superficie de 2,000 acres, prévoit une population éventuelle de 65,000. Quelque 500 lotissements sont aménagés des services publics et plus de 100 maisons sont en chantier. Elles se vendent très bien et quelques-unes sont déjà occupées. A Ville Laval, nous avons 100 maisons en chantier et les premières seront occupées en octobre.

Dans la région d'Ottawa, la forte demande continue pour les unités condominium à basse densité et à prix modique, et pour les maisons unifamiliales. Notre stock de celles-ci a été réduit considérablement et nous avons mis en marche un programme substantiel de nouvelle construction. Nous avons reçu l'approbation pour convertir en condominium 124 maisons-jardins, à deux emplacements, et nous commençons à les vendre.

Nous sommes satisfaits du progrès des ventes d'appartements à Harbour Square à Toronto, alors que nous n'avons pas encore reçu l'approbation pour les convertir en condominium. Ces ventes sous condition ne seront pas réflétées dans nos états financiers avant que notre demande ne soit approuvée par les autorités municipales et provinciales, ce que nous espérons avant la fin de septembre.

Bois et matériaux de construction

Les ventes de cette division se sont sensiblement améliorées au cours du second trimestre et leur valeur a légèrement dépassé celle du même trimestre en 1974. L'amélioration est due surtout aux ventes de chalets et aux ventes de détail, alors que les ventes aux constructeurs n'ont pas augmenté. Toutefois, celles-ci commencent à s'améliorer et, le prix du bois étant à la hausse, nous anticipons un meilleur rendement au cours du deuxième semestre.